
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **177/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in villino con
terreno e corte di pertinenza

Esperto alla stima: Arch. Carlo Castrenze Borzelliere
Codice fiscale: BRZCLC83P10G511R
Partita IVA: 06372010824
Studio in: piazza san carlo 2 - 90018 Termini Imerese
Telefono: 3200375049
Email: c.borzelliere@gmail.com
Pec: borzelliere.carlo@pec.it



Inizio operazioni peritali

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, l'Esperto con Lettera Raccomandata A.R. del 28/01/2019 indirizzata agli Esecutati Sig.re OMISSIS e OMISSIS, con comunicazioni a mezzo PEC del 23/01/2019 indirizzata al legale del creditore procedente Avv. OMISSIS, convocava e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/02/2019 alle ore 10:30, per un primo sopralluogo da effettuarsi direttamente presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Corleone (PA), c/da Carrubba, s.n.c. Il giorno 11/02/2019 il sottoscritto Esperto, congiuntamente all' Avv. OMISSIS ,Custode dei beni pignorati, nominato dal G.E. Dott.ssa OMISSIS, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava inizio alle operazioni peritali. Era presente sui luoghi dell'appuntamento il Sig. OMISSIS, che permetteva l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione. Avvenuto l'accesso all'interno degli immobili l'Esperto procedeva all'acquisizione di tutti i dati e gli elementi utili, ivi compreso i rilievi fotografici e metrici, al fine di poter espletare il mandato e poter dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. nel provvedimento allegato al Decreto di Nomina. Al termine del sopralluogo l'Esperto redigeva il verbale delle operazioni peritali e previa lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti succitati e alle ore 12:00 dichiarava chiuso il primo sopralluogo, riservandosi di ritornare sui luoghi qualora fosse necessario reperire ulteriori dati utili all'espletamento dell'incarico. Successivamente il sottoscritto Esperto, ha provveduto ad acquisire presso tutti gli Enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Corleone ...), la documentazione ritenuta utile e richiesta nel Decreto di Nomina, al fine di svolgere compiutamente il proprio mandato.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza**Corpo 1:** Abitazione in villino sita in c/da Carrubba**Categoria:** Abitazione in villini [A7]**Dati Catastali:** foglio 79, particella 412**Confini:** Abitazione in villino a uso residenziale continuativo, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part.IIa n. 412. Tale bene è porzione edificata dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio n. 79 part.IIa n. 412. Quest'ultimo confina a Nord-Est con la part.IIa n. 50, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Est con la part.IIa n. 413; a Sud-Est con la part.IIa n. 1791; a Sud e Sud-Ovest con la part.IIa n. 535; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.IIa n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).**Corpo 2:** Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba**Categoria:** Corte**Dati Catastali:** foglio 79, particella 412**Confini:** Corte di pertinenza dell'abitazione in villino, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, censita al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part. n. 412. Tale bene confina a Nord-Est con la part.IIa n. 50, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Est con la part.IIa n. 413; a Sud-Est con la part.IIa n. 1791; a Sud e Sud-Ovest con la part.IIa n. 535; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.IIa n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).**Corpo 3:** Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:** foglio 79, particella 50**Confini:** Terreno di pertinenza all'abitazione in villino, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part.IIa n. 50. Tale bene confina a Nord-Est con la part.IIa n. 538; a Est con la part.IIa n. 49; a Sud-Est con la part.IIa n. 413; a Sud e Sud-Ovest con la part.IIa n. 412, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.IIa n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).**2. Quota e tipologia del diritto****Bene:** c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza**Corpo 1 :** Abitazione in villino sita in c/da Carrubba**1/1 OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

1/1 OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Corpo 2: Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba**1/1 OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale:



Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

1/1 OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

1/1 OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale:
Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

1/1 OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

3. Stato di possesso

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo 2: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1 : Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 2 : Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo 2: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Creditori Iscritti: OMISSIS



6. Comproprietari

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Comproprietari: Nessuno

Corpo 2: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Comproprietari: Nessuno

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Misure Penali: NO

Corpo 2: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Misure Penali: NO

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Corpo 1: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo 2: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo 3: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: c/da Carrubba - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

Valore complessivo intero: 86.147,32



Beni in **Corleone (PA)**
Località/Frazione
c/da Carrubba

Lotto: 001 - Abitazione in villino con terreno e corte di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Si - Il Creditore procedente, OMISSIS e per essa OMISSIS, rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 19/10/2018 depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 28/08/2018, attestante la storia del dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, redatta dal Dott. OMISSIS, Notaio in OMISSIS. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati. L'intervallo storico di riferimento è compreso tra il 11/02/1993 e il 04/09/2018, periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 02/08/2018.

Il Creditore procedente ha depositato, contestualmente alla suddetta certificazione, l'estratto di mappa catastale attuale. Nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, il Creditore ha descritto i dati catastali attuali e storici, relativi agli immobili pignorati. In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Corleone (PA).

L'Esecutata, Sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio con il Sig. OMISSIS in data 28/07/1962, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione dei beni, non è presente nessuna annotazione a margine dell'"Estratto per riassunto degli atti di matrimonio", acquisito dal sottoscritto Esperto, inoltre si precisa che il Sig. OMISSIS è deceduto in data 10/02/2015, così come si evince dal Certificato di Morte, depositato dal Creditore procedente. L'Esecutata Sig.ra OMISSIS non ha contratto matrimonio, come dalla stessa dichiarato, il sottoscritto Esperto non ha potuto estrarre il Certificato di Stato Civile, in quanto l'Esecutata è una cittadina italiana nata all'estero e il relativo Atto di Nascita non è stato trascritto nei registri di nascita del Comune di Corleone (PA).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si - La Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione alla proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risale all'atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, per Atto di Compravendita del 25/09/2003, in Notaio OMISSIS in Palermo, rep. 84737, trascritto a Palermo in data 06/10/2003 ai nn. 40697/29404, da potere dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS. Ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, i suddetti immobili sono sopraggiunti in virtù di Atto di Compravendita del 11/02/1993, in Notaio OMISSIS in Corleone (PA), rep. 57788, trascritto a Palermo in data 01/03/1993 ai nn. 7817/5903, da potere dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba.

Abitazione in villini [A7] sito in c/da Carrubba

Note: Abitazione in villino ad uso residenziale continuativo sita nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, piano terra, censita al N.C.E.U. al foglio n. 79, part.lla n. 412.



Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a PRIZZI il 27/04/1940; OMISSIS nata a Corleone il 03/12/1938; OMISSIS nata in Stati Uniti d'America il 17/05/1974,

foglio 79, particella 412, indirizzo c/da Carrubba, piano Terra, comune Corleone, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 124 mq, rendita € 433,82

Confini: Abitazione in villino a uso residenziale continuativo, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part.IIa n. 412. Tale bene è porzione edificata dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio n. 79 part.IIa n. 412. Quest'ultimo confina a Nord-Est con la part.IIa n. 50, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Est con la part.IIa n. 413; a Sud-Est con la part.IIa n. 1791; a Sud e Sud-Ovest con la part.IIa n. 535; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.IIa n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.



Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi, la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo e gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 presso gli archivi del Comune di Corleone (PA).

Nello specifico le suddette difformità sono così riassumibili:

- il vano veranda è stato trasformato in principale, adibito a soggiorno;
- il ripostiglio è stato trasformato in w.c.;
- l'unico vano a Nord-Ovest è stato suddiviso in due, un disimpegno e una camera da letto (3);- i vani catastalmente indicati quali cucina, cesso e camera sono stati accorpati in un unico vano, destinato a cucina;
- i locali accessori indiretti siti sul prospetto Sud, sono stati sostituiti in luogo della realizzazione della veranda e del locale accessorio;
- la diversa posizione e dimensione delle aperture esterne e interne, a seguito della riorganizzazione totale della distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, sezione Catasto Fabbricati, del modello di variazione (Doc.Fa) per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene.

Descrizione delle opere da sanare: Conformità tra stato dei luoghi e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992.

Aggiornamento planimetria catastale e dell'estratto di mappa, comprendente competenze tecniche e spese vive: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: Durante il sopralluogo effettuato in data 11/02/2019, il sottoscritto Esperto ha riscontrato delle difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi, la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo e gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 presso gli archivi del Comune di Corleone (PA).

Nello specifico le suddette difformità sono così riassumibili:

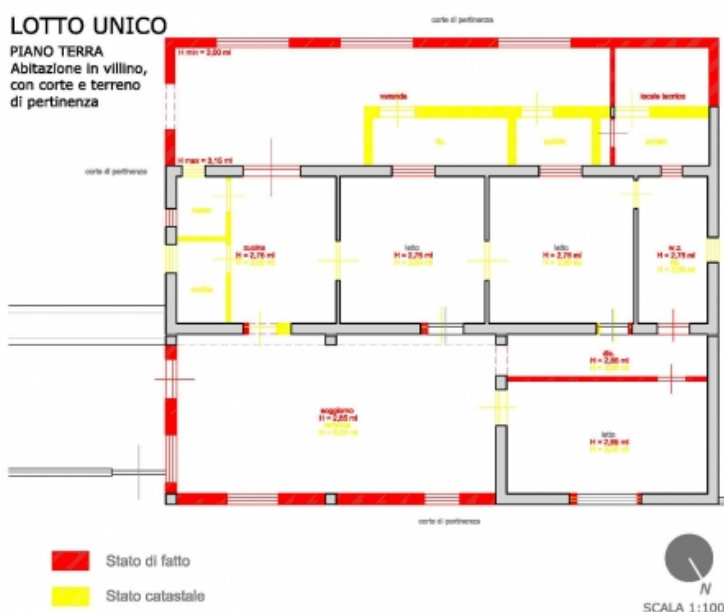
- il vano veranda è stato trasformato in principale, adibito a soggiorno;
- il ripostiglio è stato trasformato in w.c.;
- l'unico vano a Nord-Ovest è stato suddiviso in due, un disimpegno e una camera da letto (3);
- i vani catastalmente indicati quali cucina, cesso e camera sono stati accorpati in un unico vano, destinato a cucina;
- i locali accessori indiretti siti sul prospetto Sud, sono stati sostituiti in luogo della realizzazione della veranda e del locale accessorio;
- la diversa posizione e dimensione delle aperture esterne e interne, a seguito della riorganizzazione totale della distribuzione interna.

Considerato che le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non sono regolarizzabili, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, e che secondo il sottoscritto c.t.u. dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi, che coincide con gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo suddescritto, sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio per uniformarla a quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/92, presente presso gli archivi del Comune di Corleone (PA).





Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto di mappa catastale foglio n. 79, Comune di Corleone (PA)



Sovrapposizione tra rilievo dello stato reale dei luoghi e planimetria catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Per il bene in oggetto non sono state riscontrate procedure espropriative in corso.



Identificativo corpo: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba.**Corte sita in c/da Carrubba**

Note: Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, censita al N.C.T al foglio n. 79, part.lla n. 412, dove sono allocati, oltre l'abitazione in villino, dei corpi accessori.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore precedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a CORLEONE il 01/01/1951; OMISSIS nata a PRIZZI il 11/06/1953 , Corleone, foglio 79, particella 412, qualità Ente Urbano, superficie catastale 894,00 mq

Confini: Corte di pertinenza dell'abitazione in villino, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, censita al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part. n. 412. Tale bene confina a Nord-Est con la part.lla n. 50, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Est con la part.lla n. 413; a Sud-Est con la part.lla n. 1791; a Sud e Sud-Ovest con la part.lla n. 535; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.lla n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS nato a CORLEONE il 01/01/1951;- OMISSIS nata a PRIZZI il 11/06/1953; in quanto non è stato volturato l'Atto di Compravendita del 11/02/1993, in Notaio OMISSIS in Corleone, a favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

I reali proprietari dalla data del 11/02/1993 possedevano i seguenti diritti sul bene in oggetto:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte



del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nell'estratto di mappa catastale corrispondente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero che allo stato attuale, in tale corte di pertinenza vi sono allocati una tettoia e un deposito.

Regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, sezione Catasto Terreni e Fabbricati, dei modelli per l'aggiornamento.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia

Aggiornamento mappa catastale e planimetria catastale, comprendente la quota parte della parcella delle competenze tecniche relative all'intero lotto e spese vive: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nell'estratto di mappa catastale corrispondente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero che allo stato attuale, in tale corte di pertinenza vi sono allocati una tettoia e un deposito.

Al fine di stabilire se le difformità riscontrate è regolarizzabile il sottoscritto c.t.u. ha effettuato le necessarie analisi.

In primo luogo per quanto riguarda la tettoia, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, è possibile procedere ad una regolarizzazione a posteriori della stessa, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia.

In secondo luogo considerato che il deposito è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non è regolarizzabile, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, secondo il sottoscritto c.t.u. dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi. In definitiva, solo nel primo caso, ovvero per la tettoia, sarà necessario sostenere oneri e competenze per la compilazione del modello di aggiornamento della mappa catastale presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.





Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto di mappa catastale foglio n. 79, Comune di Corleone (PA)

LOTTO UNICO

PIANO TERRA
Abitazione in villino,
con corte e terreno
di pertinenza



Sovrapposizione tra rilievo dello stato reale dei luoghi e planimetria catastale.

Espropriazione per pubblica utilità: Per il bene in oggetto non sono state riscontrate procedure espropriative in corso.

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba.

Terreno sito in c/da Carrubba

Note: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, censito al N.C.T. al foglio n. 79, part.lla n. 50, dove sono allocate la riserva idrica, la fossa settica e dei corpi accessori.



Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Data Matrimonio: 28-07-1962

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo. Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a PRIZZI il 27/04/1940; OMISSIS nata a Corleone il 03/12/1938; OMISSIS nata in Stati Uniti d'America il 17/05/1974 ,

Corleone, foglio 79, particella 50, qualità Orto irriguo, classe 3, superficie catastale 928,00 mq, reddito dominicale: € 10,06, reddito agrario: € 5,03

Confini: Terreno di pertinenza all'abitazione in villino, sito in Corleone (PA), c/da Carrubba, censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al fg. n. 79, part.IIa n. 50. Tale bene confina a Nord-Est con la part.IIa n. 538; a Est con la part.IIa n. 49; a Sud-Est con la part.IIa n. 413; a Sud e Sud-Ovest con la part.IIa n. 412, anch'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; a Ovest, Nord-Ovest e Nord con la part.IIa n. 19, tutte identificate al foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA).

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo. Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catasta-



le.

Note sulla conformità catastale: Durante il sopralluogo è emersa un'unica difformità sostanziale tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nell'estratto di mappa catastale corrispondente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero che allo stato attuale, anziché essere un terreno libero da costruzioni, vi è allocato un deposito di dimensioni ridotte.

Al fine di stabilire se la difformità riscontrata è regolarizzabile il sottoscritto c.t.u. ha effettuato le necessarie analisi, considerato che le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non sono regolarizzabili, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, e che secondo il sottoscritto c.t.u. dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi, non sarà necessario sostenere oneri e competenze né per la compilazione del modello di aggiornamento della mappa catastale né per la registrazione di una nuova planimetria catastale presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio, in quanto non regolarizzabile.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto di mappa catastale foglio n. 79, Comune di Corleone (PA)



Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus interurbano 7 Km

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in villino sita in c/da Carrubba**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, snc, censito all' N.C.E.U. al fg. di mappa n. 79, part.IIa n. 412. Si tratta di una abitazione in villino unifamiliare a una elevazione fuori terra adibita a civile abitazione la cui tipologia edilizia è quella della casa isolata con corte di pertinenza. Tale corte è completamente chiusa da una recinzione, a maglie romboidali posta su montanti in acciaio infissi su un cordolo in c.a., e vi si accede dalla strada interpoderale tramite un cancello carrabile in elementi metallici.

Il fabbricato è posto in un'area rurale, al margine Sud del Bosco della Ficuzza, attraversata dalla strada statale n. 118, nei pressi del centro urbano di Corleone (PA). L'area a prevalente destinazione agricola ha un tessuto insediativo costituito da case isolate destinate in parte alla conduzione dei fondi e in parte alla residenza stagionale; la zona è caratterizzata dall'assenza di servizi e attrezzature pubbliche e da una viabilità formata principalmente da strade interpoderali.

L'edificio, come si presenta nella configurazione attuale, è stato realizzato in due momenti storici. Nel primo periodo, compreso tra il 1967 e il 1973, è stata edificata la parte originaria in assenza di titoli abilitativi, che a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 (ai sensi della L.r. 47/85) è stata regolarizzata. Nel periodo compreso tra il 1992, data del rilascio del titolo abilitativo, ad oggi (2019) il fabbricato è stato ampliato, in assenza di autorizzazioni edilizie.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in parte in muratura e in parte in c.a. del tipo intelaiata, quest'ultima costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali, entrambe poggianti su fondazioni del tipo a travi rovesce e soletta collaborante in c.a.; il solaio di piano primo, come quello del tetto è realizzato in struttura mista latero-cementizio.

La parte originaria era costituita da tre vani principali, una cucina, un disimpegno, un w.c. e una veranda, quest'ultima trasformata da superficie utile coperta non residenziale in vano abitabile con destinazione a soggiorno, attraverso la realizzazione dei paramenti murari tra i pilastri in c.a. esistenti. L'ampliamento si riferisce alla costruzione in adiacenza al fabbricato, in particolare sul lato lungo esposto a Sud, di un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante, con aperture prive di infissi, copertura in elementi scatolari metallici e pannelli in lamiera grecata, destinato a veranda e locale tecnico.

La copertura dell'intero fabbricato, a più falde del tipo a padiglione, è rifinita con rivestimento in coppi del tipo siciliano; il tamponamento esterno e le tramezzature interne sono realizzati in blocchi di laterizio forati di diverso spessore; lo strato di finitura dei prospetti esterni, della parte originaria, è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo civile, la facciata Est ha colorazione nei toni del rosso, mentre la parte di ampliamento non ha nessuno strato di finitura.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale e stoccaggio in serbatoi in pvc, allocati tra la corte (N.C.T. fg. 79 part.IIa 412) e il terreno di pertinenza (N.C.T. fg. 79 part.IIa 50); la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.; lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa settica posta sul terreno di pertinenza (N.C.T. fg. 79 part.IIa 50) e successiva dispersione nel terreno circostante, è presente inoltre la rete di adduzione del gas metano.

L'immobile destinato a civile abitazione, a una elevazione fuori terra, è costituito da un vano di ingresso principale destinato a soggiorno, precedentemente adibito a veranda, in diretta comunicazione con gli spazi esterni. Dal vano principale, si accede a un disimpegno che distribuisce due camere da letto e un w.c., dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, a una camera da letto e alla cucina. Da quest'ultima si accede al corpo di fabbrica aggiuntivo destinato a veranda e locale tecnico, che consente un ingresso secondario all'abitazione.



L'altezza interna utile della parte in muratura del corpo di fabbrica originario è pari a ml 2,75, mentre quella della parte in c.a. è ml 2,85, mentre il corpo aggiuntivo ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di ml 3,00 ad un massimo di ml 3,15 con una altezza media di circa ml 3,10. La superficie residenziale netta è uguale a mq 123,35, quella non residenziale ovvero della veranda e del locale tecnico è rispettivamente di mq 40,10 e mq 8,75.

La superficie totale coperta del fabbricato e dell'ampliamento, ovvero dell'abitazione in villino nella configurazione attuale, è pari a mq 220,20.

Superficie complessiva di circa mq **194,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967 prima parte - 1973 seconda parte

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, compreso l'ampliamento, ha tutti i fronti liberi prospicienti la corte di pertinenza esclusiva, sul lato Est sono posti gli ingressi, sui lati Nord e Sud sono distribuite le altre aperture, mentre il lato Ovest è cieco. Tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed è rifinito in tutte le sue parti. La parte originaria dell'immobile, compresa la veranda oggi destinata a soggiorno, è uniformemente rifinita con pavimentazione in grés porcellanato, la pavimentazione della camera da letto (2) è formata da un rivestimento in pvc, incollato, con effetto parquet, quella del w.c. è realizzata con piastrelle di tipo ceramico, i rivestimenti parietali ceramici sono a tutta altezza.

Le superfici parietali, non rivestite, sono perfettamente rifinite con idropittura per interni. Sia le pareti che la pavimentazione dell'ampliamento non sono rifinite, ma allo stato grezzo in malta di cemento.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetri-camera di colore bianco, completi di persiane a battente ad effetto legno. La porta d'ingresso è del tipo portoncino in alluminio con inserti in vetro, quelle interne sono del tipo tamburate.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, formato da elementi scaldanti in alluminio alimentati da caldaia a gas metano e camino a pellet, e condizionamento, costituito da una serie di macchine fan-coil alimentate elettricamente.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	parte con termosifoni alimentati da caldaia a gas, parte con camino a pellet
Stato impianto	buono

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	costituito da macchine fan-coil alimentate dall'impianto elettrico



Prospetto e ingresso principale





Prospetto laterale



Prospetto laterale





Prospetto laterale



Retrospetto





Cucina



Cucina





Soggiorno



Soggiorno





Disimpegno



Disimpegno





Letto 1



Letto 1





Letto 2



Letto 2





W.C.



W.C.





Letto 3



Letto 3





Veranda

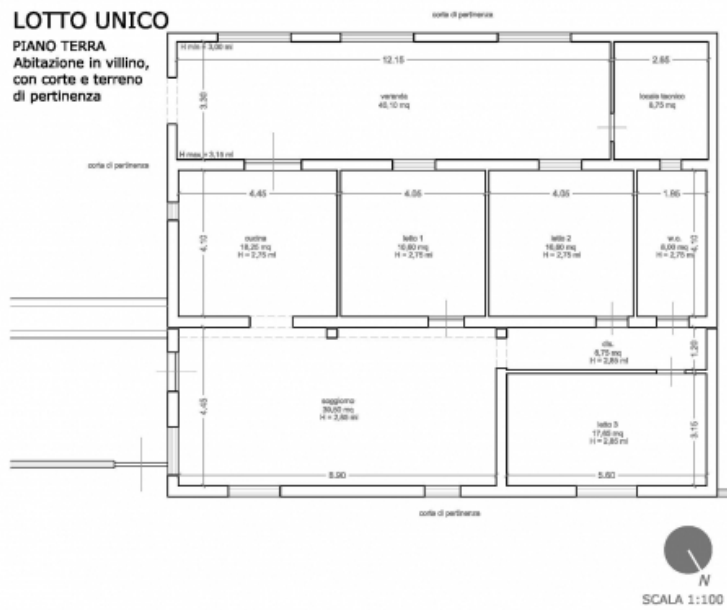


Veranda





Locaie tecnico



Planimetria dello stato reale dei luoghi



Descrizione: di cui al punto **Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, snc, censito al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 412.

Si tratta della corte di pertinenza dell'abitazione in villino, completamente chiusa da una recinzione, a maglie romboidali posta su montanti in acciaio infissi su un cordolo in c.a., vi si accede dalla strada interpodereale tramite un cancello carrabile in elementi metallici.

Tale area, nella porzione anteriore del fabbricato, è costituita da una pavimentazione in battuto cementizio con sistemazione a parcheggio e giardino con aiuole che consente di raggiungere gli ingressi dell'abitazione residenziale e dove sono allocati una tettoia e un deposito per gli attrezzi agricoli; nella porzione posteriore il corpo di fabbrica principale la corte è sistemata a terreno libero dove sono site delle strutture precarie in legno per l'allevamento avicolo.

Superficie complessiva di circa mq **894,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente parzialmente impermeabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

Stato di manutenzione generale: buono



Ingresso carrabile corte di pertinenza





Corte di pertinenza, ingresso e tettoia



Corte di pertinenza, deposito





Corte di pertinenza, terreno e strutture allevamento avicolo

LOTTO UNICO

PIANO TERRA
Abitazione in villino,
con corte e terreno
di pertinenza



Planimetria dello stato reale dei luoghi



Descrizione: di cui al punto **Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba**

Trattasi di un terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, censito al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 50.

Il terreno è posto in un'area rurale, al margine Sud del Bosco della Ficuzza, attraversata dalla strada statale n. 118, nei pressi del centro urbano di Corleone (PA). L'area a prevalente destinazione agricola ha un tessuto insediativo costituito da case isolate destinate in parte alla conduzione dei fondi e in parte alla residenza stagionale; la zona è caratterizzata dall'assenza di servizi e attrezzature pubbliche e da una viabilità formata principalmente da strade interpoderali.

Il bene in oggetto ha forma pressoché rettangolare e configurazione orografica pianeggiante, è delimitato da una recinzione metallica su cordolatura, si estende per una superficie complessiva di 928,00 mq, è a servizio esclusivo dell'abitazione in villino infatti l'accesso è posto sul confine tra il bene e la corte di pertinenza esclusiva della stessa, vi sono allocate la riserva idrica e la fossa settica a servizio diretto dell'abitazione, oltre un deposito di dimensioni ridotte.

Anche se il cespite risulta identificato al N.C.T. con qualità e classe colturale catastale di tipo "orto irriguo" allo stato attuale è incolto, con la presenza di alberi sparsi e funge esclusivamente come pertinenza del fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **928,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente permeabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti ---

Stato di manutenzione generale: mediocre



Terreno di pertinenza, angolo Nord - Est - part.IIa n. 50





Terreno di pertinenza angolo Est - part.IIa n. 50



Terreno di pertinenza angolo Sud - part.IIa n. 50





Terreno di pertinenza angolo Ovest - part.IIa n. 50

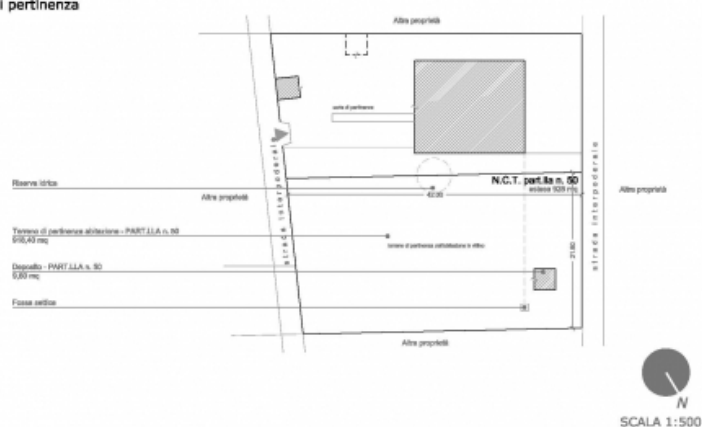


Terreno di pertinenza deposito - part.IIa n. 50



LOTTO UNICO

PIANO TERRA
Abitazione in villino,
con corte e terreno
di pertinenza



Rilievo dello stato reale dei luoghi

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 11/02/1993. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 11/02/1993 al 25/09/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 25/09/2003 al 10/02/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 10/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accrescimento dei diritti mortis causa.

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo e di tutta la documentazione estratta presso i vari uffici, il sottoscritto Esperto ha dedotto che risultano delle incongruenze tra i reali intestatari e quelli registrati presso l'Agenzia medesima.

In primo luogo si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto, alla data del 25/02/1993, successivamente all'Atto di Compravendita del 11/02/1993, ovvero giorno della costituzione in atti dell'immobile, risultano ancora essere i seguenti: - OMISSIS nata in STATI UNITI D'AMERICA il 28/06/1914; - OMISSIS nato a CORLEONE il 01/01/1910; anziché i reali proprietari, ovvero i Sig.ri: - OMISSIS nato a CORLEONE il 01/01/1951; - OMISSIS nata a PRIZZI il 11/06/1953.

In secondo luogo si rileva che, allo stato attuale, in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di



usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo. Le reali quote di possesso sono così ridefinite: - OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà; - OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

L'immobile in oggetto, realizzato abusivamente tra il 1967 e il 1973, sulla part.III n. 412 del foglio n. 79 del N.C.T. del Comune di Corleone (PA) (vedasi Relazione Tecnica a corredo dell'Istanza di Sanatoria allegata alla presente), otteneva la regolarità edilizia con Concessione in Sanatoria n.15/92 (ai sensi della L. 47/85), rilasciata dal Comune di Corleone il 05/02/1992 ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, eredi del Sig. CASTELLI Salvatore dal 20/02/1988.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al **11/02/1993**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 11/02/1993 al 25/09/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 25/09/2003 al 10/02/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 10/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accrescimento dei diritti mortis causa.

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere: - OMISSIS nato a CORLEONE il 01/01/1951; - OMISSIS nata a PRIZZI il 11/06/1953; in quanto non è stato volturato l'Atto di Compravendita del 11/02/1993, in Notaio OMISSIS in Corleone, a favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

I reali proprietari dalla data del 11/02/1993 possedevano i seguenti diritti sul bene in oggetto: - OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà; - OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore precedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo. Le reali quote di possesso sono così ridefinite: - OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà; - OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Sull'immobile in oggetto, è stato realizzato abusivamente un fabbricato destinato ad abitazione in villino (oggetto della presente procedura esecutiva), regolarizzato in seguito con Concessione in Sanatoria n.15/92 (ai sensi della L. 47/85), rilasciata dal Comune di Corleone il 05/02/1992 ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, eredi del Sig. OMISSIS dal 20/02/1988.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba



Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 11/02/1993. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 11/02/1993 al 25/09/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 25/09/2003 al 11/02/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 10/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accrescimento dei diritti mortis causa.

Note: Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere: - OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà; - OMISSIS, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore precedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

i segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite: - OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà; - OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in c/da Carrubba

Numero pratica: prot. n. 4854 del 1986, C.E. n. 15/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, sito in c/da Carrubba, distinto in Catasto al fg. n. 79, part.III n. 412 composto da una elevazione fuori terra

Oggetto: Sanatoria di opere realizzate

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 4854

Rilascio in data 05/02/1992 al n. di prot. 15

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: In seguito alla richiesta presentata dal sottoscritto Esperto in data 11/02/2019, prot. n. 3895, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone(PA), in merito alla documentazione e alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico, inerente l'immobile oggetto di pignoramento, ovvero unità



immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.IIa n. 412, lo stesso Ufficio - Settore 3° - Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio Gestione del Territorio - Ufficio Edilizia Privata - rispondeva con nota di "Attestazione di non sussistenza Certificato di Abitabilità/Agibilità", prot. n. 7447 del 18/03/2019, rappresentando che in merito all'immobile oggetto della presente, agli atti del Comune, per detta unità immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 in data 05/02/1992, mentre in merito al Certificato di Abitabilità/Agibilità, da una ricerca effettuata presso gli archivi, ad oggi non risultano certificazioni rilasciate.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Corte sita in **c/da Carrubba**

Numero pratica: prot. n. 4854 del 1986, C.E. n. 15/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, sito in c/da Carrubba, distinto in Catasto al fg. n. 79, part.IIa n. 412 composto da una elevazione fuori terra

Oggetto: Sanatoria di opere realizzate

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 4854

Rilascio in data 05/02/1992 al n. di prot. 15

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai documenti a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 il bene in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio n. 79 part.IIa n. 412, descritto nella presente quale corte di pertinenza dell'abitazione in villino, concorre alla formazione del lotto asservito all'edificazione e alla successiva regolarizzazione del fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 79, part.IIa 412.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Terreno sito in **c/da Carrubba**

Numero pratica: prot. n. 4854 del 1986, C.E. n. 15/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, sito in c/da Carrubba, distinto in Catasto al fg. n. 79, part.IIa n. 412 composto da una elevazione fuori terra

Oggetto: Sanatoria di opere realizzate

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 4854

Rilascio in data 05/02/1992 al n. di prot. 15

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai documenti a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 il bene in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio n. 79 part.IIa n. 50, descritto nella presente quale terreno di pertinenza dell'abitazione in villino, concorre alla formazione del lotto asservito all'edificazione e alla successiva regolarizzazione del fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 79, part.IIa 412.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, in particolare



della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992, della documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente e dalla ricognizione dei luoghi, si attesta che l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di Corleone (PA) al foglio n. 79, part.IIa n. 412, oggetto della presente, non è conforme al suddetto titolo abilitativo, in quanto il sottoscritto ha riscontrato delle difformità tra la documentazione presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Palermo, quella negli archivi del Comune di Corleone (PA) e lo stato attuale dei luoghi.

Si segnala inoltre che, agli elaborati grafici a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992, prodotti dal Geom. OMISSIS, sono state apportate successivamente delle annotazioni. Tali modifiche, riferite alla tramezzatura interna, allo spostamento delle aperture, al cambio di destinazione d'uso, sono coerenti con lo stato distributivo e organizzativo attuale.

Considerato che tali elaborati costituiscono atti ufficiali allegati ad un provvedimento autorizzativo, il sottoscritto Esperto ha ritenuto che tali annotazioni siano state apportate al fine del rilascio della C.E. in Sanatoria.

A partire dagli elaborati grafici annotati, le difformità sostanziali sono da riferirsi a:

- Chiusura integrale della veranda di ingresso, che ha determinato l'aumento della superficie utile, del volume e il cambio di destinazione d'uso in soggiorno;
- Realizzazione della veranda e del locale tecnico sul lato Sud del fabbricato, con conseguente ampliamento della superficie utile non residenziale, di quella coperta oltre del volume;
- Riorganizzazione delle aperture esterne, degli ingressi e dei vani porta interni.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato di fatto coincidente con il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1992 (ai sensi della L. 37/1985) del 05/02/1992

Opere e oneri di rimozione, demolizione e ripristino: € 10.000,00

Parcella competenze tecniche per opere di ripristino e agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € 13.000,00

Note: Tali oneri verranno dedotti dal valore venale del bene oggetto del presente procedimento esecutivo.

Note sulla conformità edilizia: Relativamente all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.IIa n. 412, in particolare, dallo stato attuale dei luoghi, dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, ovvero dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo in merito alle superfici, volumetria e destinazioni d'uso, che verranno analizzate di seguito.

In primo luogo, i parametri originari, ricavati dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992, sono:

- superficie coperta 155,03 mq;
- superficie utile residenziale 88,96 mq;
- superficie utile non residenziale 44,65 mq;
- volume 320,10 mc (= superficie coperta, esclusa veranda oggi soggiorno, mq 110,38 x ml 2,90).

In secondo luogo, i valori attuali, derivanti dall'accertamento dello stato di fatto, sono:

- superficie coperta 220,20 mq;
- superficie utile residenziale 123,35 mq;
- superficie utile non residenziale 48,85 mq;
- volume 638,58 mc (= mq 220,20 x ml 2,90).

In conclusione, le suddette modificazioni hanno determinato un aumento sia della superficie coperta, pari a 65,17 mq, sia della superficie utile residenziale, pari a 34,39 mq, che della cubatura totale, di circa 318,48 mc.

Secondo la normativa urbanistica vigente, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per quanto riguarda gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Secondo il sottoscritto c.t.u. gli interventi difformi dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e realizzati in assenza di titoli abilitativi non possono rientrare nella sanatoria cosiddetta "ordinaria", ai sensi dell' art.36 del D.P.R. n.380/2001 in quanto non conformi alla disciplina urbanistica nei due momenti storici di riferimento.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione allegata al P.R.G. vigente del Comune di Corleone (PA) prescrivono per le zone territoriali E4 - Aree agricole della valle della Mendola, dove ricade l'immobile oggetto della presente, che per le nuove costruzioni destinate alla residenza l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è pari a 0,03 mc/mq.

Considerato che l'estensione complessiva del lotto, pari alla somma delle superfici delle part.lla nn. 412 e 50 del foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA), asservite alla realizzazione del fabbricato, come si evince dagli elaborati allegati alla C.E., è pari a 1.822,00 mq e che il volume ammissibile in fase di richiesta di edificazione in condizione ordinaria è pari a 54,66 mc (= 1.822 mq x 0,03 mc/mq), che il volume dichiarato nella Concessione Edilizia in Sanatoria è 320,10 mc, non esiste nessuna capacità edificatoria residua.

Il sottoscritto c.t.u. sostiene che dette opere non regolarizzabili, per i motivi su esposti, debbano essere rimosse o demolite al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi coincidente con il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992.

Si precisa che, allo stato attuale, non esiste nessun ordine di demolizione delle opere abusivamente realizzate in atti presso il Comune di Corleone (PA).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato in data 11/02/2019, presso il Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, snc, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali tra la documentazione presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio, quella negli archivi del Comune di Corleone (PA) e lo stato attuale dei luoghi, relativamente all'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.lla n. 412.

In particolare, dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, ovvero dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo, in quanto nel progetto a corredo del titolo abilitativo sulla stessa è indicata la sola costruzione riportata al Catasto Fabbricati quale abitazione in villino, nello stato di fatto sono presenti anche una tettoia e un deposito, quest'ultimo costituisce un volume non assentito.

Regolarizzabili mediante: Per il deposito demolizione e ripristino dello stato di fatto; per la tettoia regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003

Opere e oneri per la demolizione del deposito: € 1.500,00

Oneri concessori e spese per la regolarizzazione della tettoia: € 500,00

Quota parte della parcella delle competenze tecniche per le opere di demolizione relative all'intero lotto e per la regolarizzazione della tettoia: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità edilizia: Relativamente all'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.lla n. 412, in particolare, dallo stato attuale dei luoghi, dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, ovvero dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo, in quanto nel progetto a corredo del titolo abilitativo sulla stessa è indicata la sola costruzione riportata al Catasto Fabbricati quale abitazione in villino, nello stato di fatto sono presenti anche una tettoia e un deposito, quest'ultimo costituisce un volume non assentito.

Per quanto attiene alla tettoia, secondo la normativa regionale vigente in materia la stessa è regolarizza-



bile ai sensi dell'art. 20 "Opere interne" della L.R. n. 4/2003 "Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003", che al comma n. 1 indica che non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume la copertura di spazi interni con strutture precarie; al comma n. 5 che le disposizioni dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 sono utilizzabili per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

In merito al deposito, secondo la normativa urbanistica vigente, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per quanto riguarda gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Secondo il sottoscritto c.t.u. gli interventi difformi dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e realizzati in assenza di titoli abilitativi non possono rientrare nella sanatoria cosiddetta "ordinaria", ai sensi dell' art.36 del D.P.R. n.380/2001 in quanto non conformi alla disciplina urbanistica nei due momenti storici di riferimento.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente del Comune di Corleone (PA) prescrivono per le zone territoriali E4 - Aree agricole della valle della Mendola, dove ricade l'immobile oggetto della presente, che per le nuove costruzioni destinate alla residenza l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è pari a 0,03 mc/mq.

Considerato che l'estensione complessiva del lotto, pari alla somma delle superfici delle part.lla nn. 412 e 50 del foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA), asservite alla realizzazione del fabbricato, come si evince dagli elaborati allegati alla C.E., è pari a 1.822,00 mq e che il volume ammissibile in fase di richiesta di edificazione in condizione ordinaria è pari a 54,66 mc (= 1.822 mq x 0,03 mc/mq), che il volume dichiarato nella Concessione Edilizia in Sanatoria è 320,10 mc, non esiste nessuna capacità edificatoria residua.

Inoltre nelle stesse Norme Tecniche di Attuazione, allegate al P.R.G. vigente del Comune di Corleone (PA), sono ammesse nelle aree agricole delle costruzioni accessorie all'attività di conduzione dei fondi, quali depositi. Tali opere sono autorizzate, attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità, se è documentata la necessità in relazione all'attività agricola

Considerato che i beni oggetto della presente perizia di consulenza tecnica non sono destinati prevalentemente all'attività di impresa agricola, il sottoscritto c.t.u. sostiene che dette opere non regolarizzabili, per i motivi su esposti, debbano essere rimosse o demolite al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi coincidente con il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992.

Si precisa che, allo stato attuale, non esiste nessun ordine di demolizione delle opere abusivamente realizzate in atti presso il Comune di Corleone (PA).

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato in data 11/02/2019, presso il Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, snc, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali tra la documentazione presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio, quella negli archivi del Comune di Corleone (PA) e lo stato attuale dei luoghi, relativamente all'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.lla n. 50.

In particolare, dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, ovvero dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo, in quanto nel progetto a corredo del titolo abilitativo sulla stessa è indicata la sola presenza di una fossa settica, nello stato di fatto è presente anche un deposito che costituisce un volume non assentito.



Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato di fatto

Opere e oneri per la demolizione del deposito: € 1.500,00

Quota parte della parcella delle competenze tecniche per le opere di demolizione relative all'intero lotto: € 500,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Relativamente all'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n. 79, part.lla n. 50, in particolare, dallo stato attuale dei luoghi, dall'analisi dei provvedimenti autorizzativi, ovvero dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo, in quanto nel progetto a corredo del titolo abilitativo sulla stessa è indicata la presenza di una fossa settica, nello stato di fatto è presente anche un deposito che costituisce un volume non assentito.

Secondo la normativa urbanistica vigente, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", per quanto riguarda gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Secondo il sottoscritto c.t.u. gli interventi difformi dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992 e realizzati in assenza di titoli abilitativi non possono rientrare nella sanatoria cosiddetta "ordinaria", ai sensi dell' art.36 del D.P.R. n.380/2001 in quanto non conformi alla disciplina urbanistica nei due momenti storici di riferimento.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente del Comune di Corleone (PA) prescrivono per le zone territoriali E4 - Aree agricole della valle della Mendola, dove ricade l'immobile oggetto della presente, che per le nuove costruzioni destinate alla residenza l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è pari a 0,03 mc/mq.

Considerato che l'estensione complessiva del lotto, pari alla somma delle superfici delle part.lle nn. 412 e 50 del foglio di mappa n. 79 del Comune di Corleone (PA), asservite alla realizzazione del fabbricato, come si evince dagli elaborati allegati alla C.E., è pari a 1.822,00 mq e che il volume ammissibile in fase di richiesta di edificazione in condizione ordinaria è pari a 54,66 mc (= 1.822 mq x 0,03 mc/mq), che il volume dichiarato nella Concessione Edilizia in Sanatoria è 320,10 mc, non esiste nessuna capacità edificatoria residua.

Inoltre nelle stesse Norme Tecniche di Attuazione, allegate al P.R.G. vigente del Comune di Corleone (PA), sono ammesse nelle aree agricole delle costruzioni accessorie all'attività di conduzione dei fondi, quali depositi. Tali opere sono autorizzate, attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità, se è documentata la necessità in relazione all'attività agricola.

Considerato che i beni oggetto della presente perizia di consulenza tecnica non sono destinati prevalentemente all'attività di impresa agricola il sottoscritto c.t.u. sostiene che dette opere non regolarizzabili, per i motivi su esposti, debbano essere rimosse o demolite al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi coincidente con il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1992 del 05/02/1992.

Si precisa che, allo stato attuale, non esiste nessun ordine di demolizione delle opere abusivamente realizzate in atti presso il Comune di Corleone (PA).

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

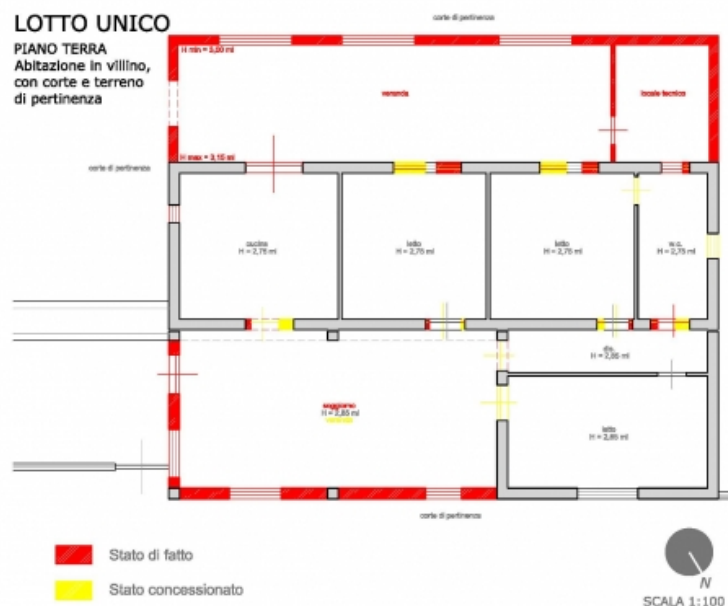
Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba



Sovrapposizione tra rilievo dello stato di fatto e progetto allegato al titolo abilitativo



5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba
Abitazione in villini [A7] sito in Corleone (PA), c/da Carrubba
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il Sig. OMISSIS, nato a Corleone (PA), il 08/02/1965, figlio della Sig.ra OMISSIS, Esecutata, detiene il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

**Identificativo corpo: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba
Corte sita in Corleone (PA), c/da Carrubba
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il Sig. OMISSIS, nato a Corleone (PA), il 08/02/1965, figlio della Sig.ra OMISSIS, Esecutata, detiene il bene oggetto della presente procedura esecutiva quale pertinenza dell'abitazione in villino.

**Identificativo corpo: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba
Terreno sito in Corleone (PA), c/da Carrubba
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il Sig. OMISSIS, nato a Corleone (PA), il 08/02/1965, figlio della Sig.ra OMISSIS, Esecutata, detiene il bene oggetto della presente procedura esecutiva quale pertinenza dell'abitazione in villino.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*6.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2007 ai nn. 194206/6954; Iscritto/trascritto a Palermo in data 16/07/2007 ai nn. 53594/13268 ;

Note: Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.



Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto. Il credito in oggetto gravante sugli immobili rimane a carico delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, esegutate della presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.596,44; Importo capitale: € 3.798,22 ; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2007 ai nn. 120098/2007; Iscritto/trascritto a Palermo in data 30/01/2008 ai nn. 5408/1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.245,72 ; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2015 ai nn. 307/2015; Iscritto/trascritto a Palermo in data 07/12/2015 ai nn. 51627/5519

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2007 ai nn. 194206/6954; Iscritto/trascritto a Palermo in data 16/07/2007 ai nn. 53594/13268 ;

Note: Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto. Il credito in oggetto gravante sugli immobili rimane a carico delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, esegutate della presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.596,44; Importo capitale: € 3.798,22 ; A rogito di OMISSIS e in data 30/11/2007 ai nn. 120098/2007; Iscritto/trascritto a Palermo in data 30/01/2008 ai nn. 5408/1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.245,72 ; A rogito di GIUDICE DI PACE in data 26/05/2015 ai nn. 307/2015; Iscritto/trascritto a Palermo in data 07/12/2015 ai nn. 51627/5519

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di OMISSIS



in data 12/07/2007 ai nn. 194206/6954; Iscritto/trascritto a Palermo in data 16/07/2007 ai nn. 53594/13268 ;

Note: Constatato che in data 10/02/2015 il Sig. OMISSIS è deceduto, come si evince dal Certificato di Morte del 08/06/2018, depositato dal Creditore procedente, la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento viene trasferita alla Sig.ra OMISSIS.

Si segnala che non è ancora stata effettuata la voltura delle quote dei diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo.

Le reali quote di possesso sono così ridefinite:- OMISSIS, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;- OMISSIS, per la quota di 1/1 di usufrutto. Il credito in oggetto gravante sugli immobili rimane a carico delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, esegutate della presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.596,44; Importo capitale: € 3.798,22 ; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2007 ai nn. 120098/2007; Iscritto/trascritto a Palermo in data 30/01/2008 ai nn. 5408/1277

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.245,72 ; A rogito di GIUDICE DI PACE in data 26/05/2015 ai nn. 307/2015; Iscritto/trascritto a Palermo in data 07/12/2015 ai nn. 51627/5519

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE in data 16/07/2018 ai nn. 1659/2018 iscritto/trascritto a Palermo in data 02/08/2018 ai nn. 30402/22971;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE in data 16/07/2018 ai nn. 1659/2018 iscritto/trascritto a Palermo in data 02/08/2018 ai nn. 30402/22971;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE in data 16/07/2018 ai nn. 1659/2018 iscritto/trascritto a Palermo in data 02/08/2018 ai nn. 30402/22971;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione in villino sita in c/da Carrubba sito in Corleone (PA), c/da Carrubba

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: L'immobile in oggetto, ad uso residenziale, non fa parte né di un complesso immobiliare, né di un condominio costituito, si tratta di una casa isolata monofamiliare, identificata quale abitazione in villino, con corte e terreno di pertinenza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in oggetto, ad uso residenziale, sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, snc, piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 79, part.IIa n. 412, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sull'immobile non gravano vincoli storico-artistici e di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Avvertenze ulteriori: In relazione al quesito in oggetto, si attesta che dalla ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile oggetto di esecuzione in data 26/02/2019, che si allega alla presente, non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti procedure espropriative delle aree su cui insiste il fabbricato.

Identificativo corpo: Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Corte sita in Corleone (PA), c/da Carrubba

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: L'immobile in oggetto, corte di pertinenza dell'abitazione in villino, non fa parte né di un complesso immobiliare, né di un condominio costituito, si tratta di una pertinenza di una casa isolata monofamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in oggetto, corte di pertinenza dell'abitazione in villino, sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, identificato al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 412, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.



L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sull'immobile non gravano vincoli paesaggistici e di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Avvertenze ulteriori: In relazione al quesito in oggetto, si attesta che dalla ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile oggetto di esecuzione in data 26/02/2019, che si allega alla presente, non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti procedure espropriative delle aree.

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba

Terrenosito in Corleone (PA), c/da Carrubba

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.

Millesimi di proprietà: L'immobile in oggetto, terreno di pertinenza dell'abitazione in villino, non fa parte né di un complesso immobiliare, né di un condominio costituito, si tratta di una pertinenza di una casa isolata monofamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in oggetto, terreno di pertinenza dell'abitazione in villino, sito nel Comune di Corleone (PA), c/da Carrubba, identificato al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 50, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sull'immobile non gravano vincoli paesaggistici e di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Avvertenze ulteriori: In relazione al quesito in oggetto, si attesta che dalla ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile oggetto di esecuzione in data 26/02/2019, che si allega alla presente, non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti procedure espropriative delle aree.

Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione in villino sita in c/da Carrubba

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie residenziale netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Veranda, con coefficiente pari a 0,60, considerato che non ha finiture analoghe ai vani principali;
- Locale tecnico, con coefficiente pari a 0,15.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di **mq 170,92**.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in villino	sup lorda di pavimento	145,55	1,00	145,55
Veranda	sup lorda di pavimento	40,10	0,60	24,06
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	8,75	0,15	1,31
		194,40		170,92

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2018

Zona: Corleone (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione in villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In considerazione che il terreno in oggetto è a servizio esclusivo dell'abitazione in villino, in quanto il fabbricato è porzione edificata dell'immobile in oggetto, inoltre vi sono allocati un deposito ed una tettoia, il sottoscritto Esperto ha ritenuto che la superficie commerciale di tale bene è quella di una corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione principale. Per questi motivi anche se il cespite risulta identificato al N.C.T. con la qualità di "ente urbano" la superficie è stata calcolata come assimilabile alle superfici di corredo di quelle residenziali. Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie residenziale netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Deposito, con coefficiente pari a 0,20, in quanto non accessibile direttamente dai vani principali dell'abitazione;
- Tettoia, con coefficiente pari a 0,35;
- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di **mq 20,17**.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Abitazione in villino	sup lorda di pavimento	220,20	1,00	0,00
Deposito	sup lorda di pavimento	9,60	0,20	1,92
Tettoia	sup lorda di pavimento	9,00	0,35	3,15
Corte di pertinenza	sup lorda di pavimento	655,20	0,02	15,10
		894,00		20,17

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2018

Zona: Corleone (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione in villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In considerazione che il terreno in oggetto è a servizio esclusivo dell'abitazione in villino, in quanto vi sono allocate la riserva idrica e la fossa settica a servizio diretto dell'abitazione, oltre un deposito, il sottoscritto Esperto ha ritenuto che la superficie commerciale di tale bene fosse assimilabile a quella di una corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione principale. Per questi motivi anche se il cespite risulta identificato al N.C.T. con la qualità di "orto irriguo" la superficie è stata calcolata come assimilabile alle superfici di corredo di quelle residenziali. Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie residenziale netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Deposito, con coefficiente pari a 0,20, in quanto non accessibile direttamente dai vani principali dell'abitazione;
- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di **mq 22,29**.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	9,60	0,20	1,92
Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino	sup lorda di pavimento	918,40	0,02	20,37
		928,00		22,29

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2018

Zona: Corleone (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione in villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 560,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Per l'immobile in oggetto, considerata la tipologia di immobili, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Corleone (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il lotto in oggetto è composto da tre cespiti, una abitazione in villino ad uso residenziale continuativo ad una elevazione fuori terra, una corte di pertinenza e un terreno circostante di pertinenza, dove sono allocati dei corpi accessori, le riserve idriche e la fossa settica.

L'immobile ad uso residenziale, ovvero l'abitazione in villino, del tipo casa isolata monofamiliare ad una elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. di Corleone (PA), al foglio n. 79, part.IIa n. 412,



ha una superficie lorda coperta di mq 220,20 e commerciale di mq 170,92. Lo stato di manutenzione è buono.

La corte di pertinenza dell'abitazione in villino, censita al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 412, ha una superficie lorda di mq 894,00 e commerciale di mq 20,17.

Il terreno di pertinenza dell'abitazione in villino, censito al N.C.T. al foglio n. 79, part.IIa n. 50, ha una superficie lorda di mq 928,00 e commerciale di mq 22,29.

La superficie commerciale totale del lotto unico, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, è pari a 213,38 mq.

Sulla base delle caratteristiche del lotto in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato un segmento di mercato con le seguenti proprietà: villetta monofamiliare, con terreno di pertinenza destinato a giardino e/o per l'allocazione di corpi accessori, dimensione commerciale compresa tra i 170 mq e i 200 mq, buono stato di conservazione, area suburbana agricola nei pressi del Comune di Corleone (PA).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Corleone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.it (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali), che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni. Il sito Borsino Immobiliare.it pubblica la quotazione media dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Corleone (PA) suddivisi per aree omogenee. Si evince che, all'anno 2019, i prezzi unitari di mercato delle ville con giardino di pertinenza, beni simili a quello oggetto della presente perizia di stima, per quanto riguarda le Zone Periferiche Rurali sono compresi tra € 378,00/mq per le ubicazioni di minor pregio, € 513,00/mq per quelle di maggior pregio, con un prezzo medio, pari a € 445,00/mq.

Di seguito si riportano alcune valutazioni attuali di immobili in vendita nei pressi dell'area suburbana agricola del centro abitato di Corleone e zone limitrofe, individuati sui siti di pubblicità web delle agenzie immobiliari locali

- Agenzia immobiliare - AGENZIA IMMOBILIARE TERRACASA di Iannazzo Ciro, via Bentivegna, n.21, Corleone (PA): intera proprietà di villa, estesa mq 90, in Contrada Chiosi, a una elevazione fuori terra, con terreno di pertinenza di circa 1200 mq. L'immobile è composto da una camera da letto, due camerette, bagno, salone, sala pranzo con cucina, ampia veranda esterna, e capanno degli attrezzi. Il fabbricato inoltre è composto da ulteriore piano mansarda abitabile di mq 85. Buono stato di conservazione. Classe energetica G. Anno di costruzione 1980. Il prezzo richiesto è pari a € 110.000,00. La superficie commerciale è circa 180 mq. Il valore unitario è 610,00 €/mq.

- Agenzia immobiliare - AGENZIA D'AFFARI di Puma, via Duca d'Aosta, n. 10, Corleone (PA): intera proprietà di villa unifamiliare, estesa 110 mq, in Contrada Chiosi, su due livelli, con terreno di pertinenza di circa 1600 mq. L'immobile è composto da due camere da letto, un bagno principale, secondo wc al piano terra, camerino, saloncino, sala pranzo con cucina in unico ambiente, ampio terrazzo esterno di circa 80 mq, due ingressi. Discreto stato di conservazione. Classe energetica G. Anno di costruzione 1980. Il prezzo richiesto è € 135.000,00. La superficie commerciale è di circa 170 mq. Il valore unitario è 790,00 €/mq.



- Agenzia immobiliare - AGENZIA IMMOBILIARE TERRACASA di Iannazzo Ciro, via Bentivegna, n.21, Corleone (PA): intera proprietà di villa unifamiliare, estesa 120 mq, in Contrada Rasello, a una elevazione fuori terra, con terreno di pertinenza di circa 3000 mq. L'immobile è composto da quattro camere da letto, un vano soggiorno, un bagno e una cucina abitabile. Ottimo stato di conservazione. Classe energetica G. Anno di costruzione 2000. Il prezzo richiesto è € 139.000,00. La superficie commerciale è di circa 190 mq. Il valore unitario è 730,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc. Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

La Banca Dati OMI, per la zona oggetto di stima, registra, nel Comune di Corleone (PA), per gli immobili del tipo ville e villini (Extraurbana/ZONE RURALI) un valore di mercato riferito all'anno 2018, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di €/mq 560,00.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villino sita in c/da Carrubba. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.500,96.

Considerata la particolare condizione estrinseca dell'immobile, ad uso residenziale, sito nel centro urbano di Corleone (PA) e facilmente accessibile dalla strada statale n.118, il buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, che nella zona in oggetto non rispecchiano il reale andamento del mercato, ma solamente dei prezzi di richiesta iniziali, si individua, al lordo dei coefficienti correttivi da applicare, un valore di acquisto di € 560,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei prezzi unitari forniti dall'Agenzia OMI.

A tale prezzo unitario di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di aumento del valore, pari al 5 %, relativo alla maggiore dimensione del cespite rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato preso in esame, ovvero villetta monofamiliare, con terreno di pertinenza dimensione commerciale compresa tra i 170 mq e i 200 mq.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino	145,55	€ 560,00	€ 81.508,00
Veranda	24,06	€ 560,00	€ 13.473,60
Locale tecnico	1,31	€ 560,00	€ 733,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.715,20
Maggiore dimensione rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato			€ 4.785,76
Valore corpo			€ 100.500,96
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.500,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.500,96

Corte di pertinenza dell' abitazione in villino sita in c/da Carrubba.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.859,96.

Considerata la particolare condizione estrinseca dell'immobile, ad uso residenziale, sito nel centro urbano di Corleone (PA) e facilmente accessibile dalla strada statale n.118, il buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, che nella zona in oggetto non rispecchiano il reale andamento del mercato, ma solamente dei prezzi di richiesta iniziali, si individua, al lordo dei coefficienti correttivi da applicare, un valore di acquisto di € 560,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei prezzi unitari forniti dall'Agenzia OMI.

A tale prezzo unitario di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di aumento del valore, pari al 5 %, relativo alla maggiore dimensione del cespite rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato preso in esame, ovvero villetta monofamiliare, con terreno di pertinenza dimensione commerciale compresa tra i 170 mq e i 200 mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in villino	0,00	€ 560,00	€ 0,00
Deposito	1,92	€ 560,00	€ 1.075,20
Tettoia	3,15	€ 560,00	€ 1.764,00
Corte di pertinenza	15,10	€ 560,00	€ 8.456,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.295,20
Maggiore dimensione rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato			€ 564,76
Valore corpo			€ 11.859,96
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.859,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.859,96

Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.106,52.

Considerata la particolare condizione estrinseca dell'immobile, ad uso residenziale, sito nel centro urbano di Corleone (PA) e facilmente accessibile dalla strada statale n.118, il buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, che nella zona in oggetto non rispecchiano il reale andamento del mercato, ma solamente dei prezzi di richiesta iniziali, si individua, al lordo dei coefficienti correttivi da applicare, un valore di acquisto di € 560,00 per metro



quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei prezzi unitari forniti dall'Agenzia OMI.

A tale prezzo unitario di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di aumento del valore, pari al 5 %, relativo alla maggiore dimensione del cespite rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato preso in esame, ovvero villetta monofamiliare, con terreno di pertinenza dimensione commerciale compresa tra i 170 mq e i 200 mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	1,92	€ 560,00	€ 1.075,20
Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino	20,37	€ 560,00	€ 11.407,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.482,40
Maggiore dimensione rispetto all'immobile tipo del segmento di mercato			€ 624,12
Valore corpo			€ 13.106,52
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.106,52
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.106,52

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in villino sita in c/da Carrubba	Abitazione in villini [A7]	170,92	€ 100.500,96	€ 100.500,96
Corte di pertinenza dell'abitazione in villino sita in c/da Carrubba		20,17	€ 11.859,96	€ 11.859,96
Terreno di pertinenza dell'abitazione in villino sito in c/da Carrubba		22,29	€ 13.106,52	€ 13.106,52

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 18.820,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: *Il lotto in oggetto, composto da un immobile ad uso residenziale, corte e terreno di pertinenza, non sono comodamente divisibili in porzioni di valore simile.*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€86.147,32
---	-------------------



Allegati

- Allegato A – Verbale di Sopralluogo –
- Allegato B – Documentazione Fotografica –
- Allegato C – Documentazione Catastale –
- Allegato D – Rilievo immobili oggetto di stima –
- Allegato E – Normativa Urbanistica –
- Allegato F – Regolarità Edilizia –
- Allegato G – Ispezione Ipotecaria –
- Allegato H – Titoli di proprietà –
- Allegato I – Documenti identificativi degli Esecutati –
- Allegato L – Quotazioni Immobiliari –

Data generazione:

18-03-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Castrenze Borzelliere

