

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**Sezione Esecuzione Immobiliare**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 241/2017**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:** Dott. Daniele GALLUCCI

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Legale rappresentante:** Avv. Calogero Mammona

**Esecutati: Sig.:** [REDACTED]

**Legale rappresentante:** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**"RELAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO"**

Termini Imerese, li 23 Febbraio 2018

Il C.T.U.

Ing. Caterina Giacona

Firmato digitalmente da

**Caterina Giacona**

CN = Giacona Caterina

O = Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Palermo 9715/510823

C = IT

## INDICE

• PREMESSA .....	2
• NOMINA E CONFERIMENTO QUESITI .....	3
• RISPOSTE AI QUESITI .....	4
• CONTROLLO PRELIMINARE - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. ....	4
• QUESITO N. 1 - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. ....	4
• QUESITO N. 2 - ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....	8
• QUESITO N. 3 - PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. ....	12
• QUESITO N. 4 - PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. ....	14
• QUESITO N. 5 - PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO. ....	15
• QUESITO N. 6 - VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....	16
• QUESITO N. 7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. ....	17
• QUESITO N. 8 - SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....	18
• QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	19
• QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....	19
• QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. ....	19
• QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....	20
• QUESITO N. 13 - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. ....	22
• QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO. ....	22
• ELENCO ALLEGATI .....	23

## RELAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO

### PREMESSA

La [REDACTED] con atto di precetto notificato il 10.05.2017, ha intimato ai sigg. [REDACTED] il pagamento di € 55.975,26, ivi inclusi interessi maturati alla data del 30.04.2017, oltre accessori come per legge, interessi successivi, compensi professionali ed ogni altra somma dovuta al momento del pagamento ai sensi delle norme contrattuali e di legge. Rimasta disattesa l'intimazione, in data 12.08.2017 ad istanza dell'esponente, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese ha sottoposto a pignoramento l'immobile appresso descritto di proprietà dei sigg. [REDACTED]

A) *Appartamento per uso abitazione sito in Belmonte Mezzagno (Pa) via Alcide De Gasperi nn. 143-145, costituito da piano terra, primo e secondo per complessivi 4,5 vani catastali, riportato al catasto fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al foglio 9, particella 916 sub 1, cat. A/4, classe 8, vani 4,5, rendita euro 153,39.*

## NOMINA E CONFERIMENTO QUESTITI

Premesso quanto sopra, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 16.10.2017 disponeva Consulenza Tecnico d'Ufficio affidando il mandato alla scrivente ing. Caterina Giacoma. Con il provvedimento di cui sopra il nominato c.t.u. veniva incaricato di espletare il **controllo preliminare, verificando la completezza della documentazione depositata ex art. 567 e.p.c.** entro 30 gg dal giuramento, e quindi di rispondere ai seguenti quesiti:

- *QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- *QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- *QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- *QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- *QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- *QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- *QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- *QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- *QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- *QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- *QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- *QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.*
- *QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

- **QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita. In data 18.10.2017 la scrivente riceveva la notifica della nomina ed il giorno 20.10.2017 accettava l'incarico prestando giuramento di rito, depositato telematicamente. Nel corso dello svolgimento della consulenza tecnica, stante le difficoltà riscontrate nel reperire presso gli archivi comunali la documentazione relativa all'immobile, si è resa necessaria una proroga del termine per il deposito della consulenza fino al giorno 23.02.18.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **CONTROLLO PRELIMINARE - verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) redatta, in data 05.10.2017, dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico degli esecutati, l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].

#### **QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

##### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Fabbricato sito in Belmonte Mezzagno, via Alcide De Gasperi n. 143-145, piani T-1-2, foglio 9 particella 916 sub 1, cat. A/4, classe 8, vani 4,5, rendita € 153,39.

TITOLARITA' DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento appartengono ai seguenti esecutati:

- [redacted] (proprietà 1/2)

Codice fiscale [redacted]

Via Alcide De Gasperi 145

90031 - Belmonte Mezzagno (Pa)

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]

Via San Martino 7 6

90046 - Monreale (Pa)

DIRITTI REALI PIGNORATI

L'immobile viene posto in vendita per l'intera quota. Si precisa la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità agli esecutati.

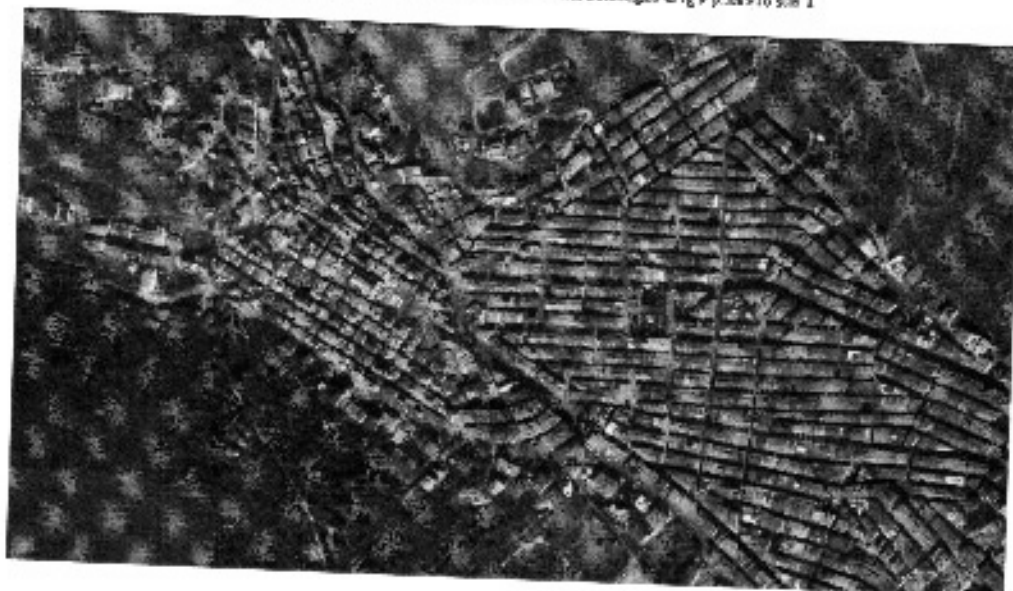
VERIFICA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del bene. Visionando lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità sostanziali rispetto quanto riportato nelle planimetrie. In particolare, le difformità attengono principalmente ad una diversa distribuzione e consistenza del bene, il tutto per come si avrà modo di chiarire nel seguito della trattazione.

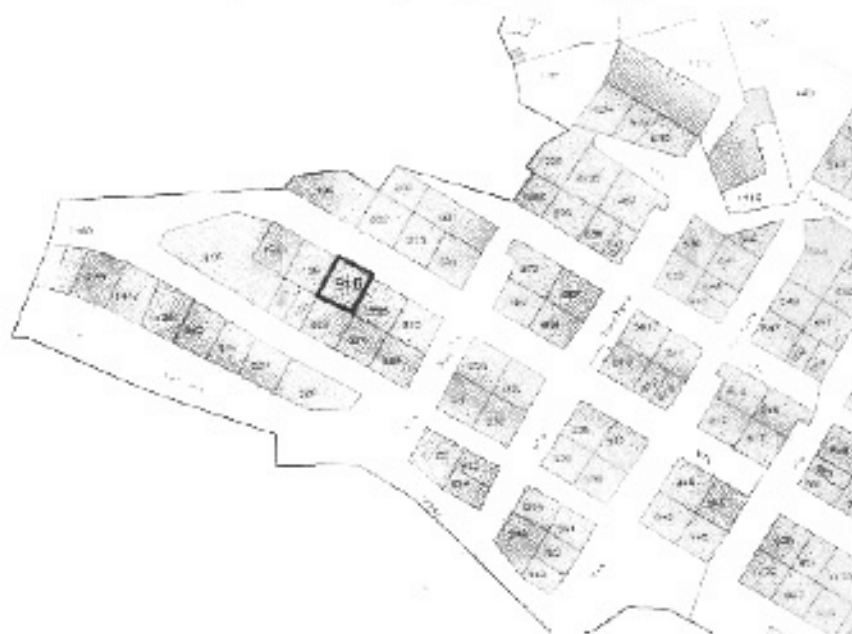
Per una migliore individuazione del sito di ubicazione dell'immobile si allega di seguito una immagine satellitare dei luoghi ed uno stralcio di mappa catastale con indicato il fabbricato in esame.

*... e se ...*

STRALCIO AEROFOTOGRAFICO SIMETRICO CON INDICATO E LOGO  
Immobile di cui Alcega Alessandra nella Via Alcide De Gasperi n. 143, 145  
Indirizzo al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Stabiaio al fog. P. 143/16 sub. 1



**STRALCIO AEROFOTOGRAFOMETRICO CON INDICATO IL LOTTO**  
Immobile sit. in Belmonte Mezzagno nella Via Alcide De Gasperi nn. 142-145  
Identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno al fog. 9 p.la 916 sub. 1



#### CONFINI

- Nord-Est con via Alcide De Gasperi
- Nord-Ovest con p.la 1125 di proprietà aliena;
- Sud-Ovest con particella 922 di proprietà aliena;
- Sud-Est con particella 1555 di proprietà aliena;

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio in esame è costituito da un'unica unità immobiliare che verrà trattata come unico lotto.



**QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

LOTTO UNICO

Il bene in esame consiste in un'abitazione suddivisa in tre livelli. Vi si accede direttamente dal civico n. 145 della via Alcide De Gasperi ove è presente un portoncino in legno. Antistante l'ingresso si dispone di un marciapiede di dimensioni ridotte. In tale punto, inoltre, la strada presenta una curvatura che non consente una buona visuale, il tutto a rendere un ingresso piuttosto disagiato e pericoloso.

Superato il portoncino si accede al vano scala che collega i tre piani dell'abitazione. Le pareti del vano scala si presentano in buono stato ed in parte rifinite con delle pitture decorative. Il rivestimento della scala, che si mostra in ottime condizioni, è realizzato con piastrelle in cotto. Per quanto attiene i diversi piani sono così composti:

- Piano terra - consiste in un soggiorno/cucina con annesso un piccolo bagno munito di wc, lavabo e doccia. Il bagnetto, attualmente privo di porta, è munito di finestra che si affaccia su via Alcide De Gasperi. All'interno del bagno è presente lo scaldabagno. Il pavimento ed il rivestimento, tanto del bagno quanto della cucina, sono in buono stato.
- Piano primo - al piano primo trovano ubicazione la camera da letto, un piccolo camerino, ricavato nel sottoscala, ed un bagno dotato di wc, bidet e lavabo. La camera gode di affaccio su via De Gasperi per il tramite di un balcone che presenta degli evidenti fenomeni di distacco del copriferro. Il bagno è sufficientemente aerato per il tramite di una finestra che si affaccia sempre su via De Gasperi.
- Secondo piano - all'ultimo piano vi è una stanza, in parte soppalcata, che disimpegna un piccolo bagno ed un ulteriore cameretta ricavata sotto il soppalco. La stanza principale è munita di balcone su via De Gasperi. Il soppalco, al quale si accede per il tramite di una scaletta in legno, presenta una finestra, esposta a Nord-Ovest, che si affaccia su area libera sovrastante la proprietà del vicino. Come detto prima, sotto parte del soppalco è stata ricavata una stanzetta che presenta un'altezza piuttosto contenuta, di certo al di sotto del minimo consentito dalle norme igienico-sanitarie. Anche il bagno

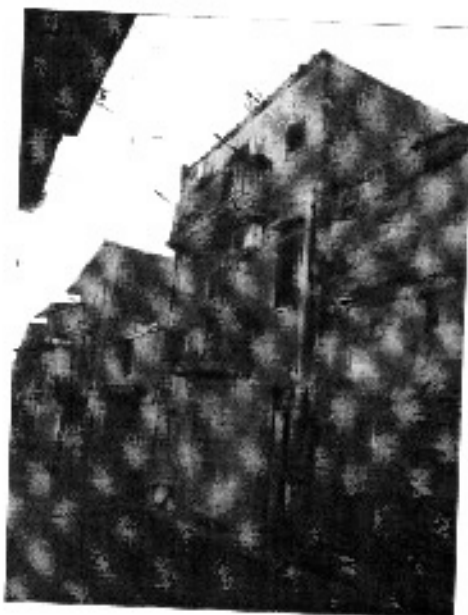
\_\_\_\_\_

ha un'altezza inferiore all'altezza minima di legge. Esso è munito di lavabo, bidet, wc e vasca e presenta una piccola finestra su via De Gasperi.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici questi risultano funzionali ma non adeguati alle attuali norme vigenti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per il tramite di uno scaldabagno elettrico. La climatizzazione invernale ed estiva avviene per il tramite di pompe di calore.

L'interno dell'abitazione si può considerare in buono stato di conservazione. Si rilevano dei recenti interventi di rinnovamento ed ammodernamento delle finiture della cucina e dei bagni. Anche gli infissi esterni, in alluminio con vetro camera, risultano di recente installazione. Di contro gli intonaci esterni e gli aggetti mostrano la necessità di interventi di risanamento e rinnovamento.

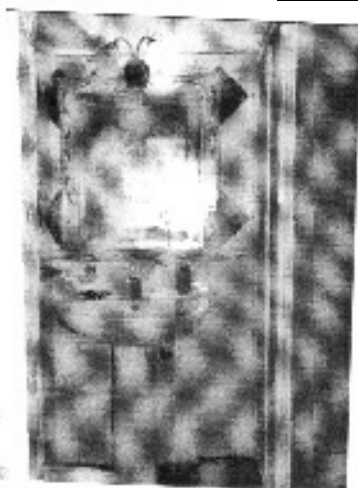
Di seguito si inseriscono alcune immagini fotografiche ritraenti i prospetti dell'intero edificio ed alcune parti interne all'immobile. Per una visione più dettagliata sullo stato delle finiture interne ed esterne e sulla distribuzione interna degli ambienti si rimanda comunque alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato [Cfr. Doc. fotografica e Tav. A].



Prospetto via A. De Gasperi



Cucina



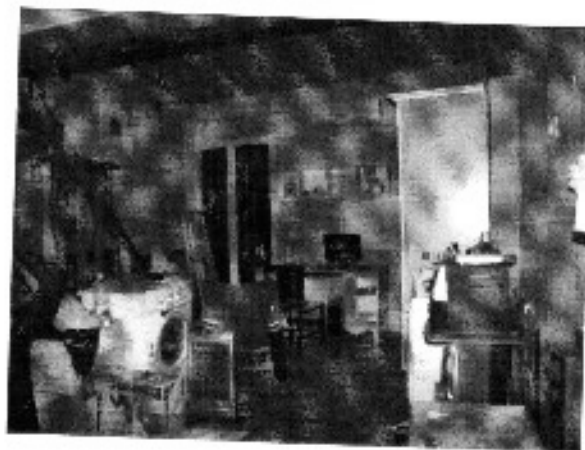
Bagno P.1



Camera P.1°



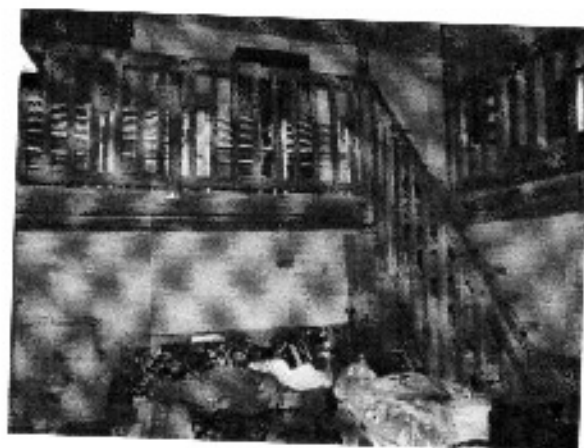
Bagno P.1°



Camera P.2°



Bagno P.2°

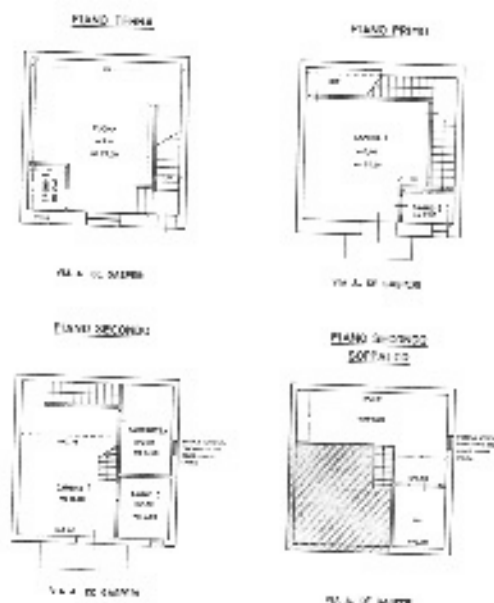


Soppalco P.2°

TAV. A

IN PRATICO STATO DI FATTO  
INTERE SITE NEL COMUNE DI DELIBONTE MESSINA NELLA P.A.A. DI PIANO N. 143-145  
SPARTITECCHI ALB. C.A. AL FOGGIO S. PELLE RIA SUD 1 (P. T. 1° e 2°)

Scala 1:100



CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	29,70 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,10	1°
Piano Primo	25,60 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,00	1°
Piano secondo	29,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,8-4,25	2°
Balconi	5,6 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	-	1° e 2°
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,40 mq</b>		

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato. Si rappresenta inoltre che nella determinazione delle superfici non si è tenuto conto della superficie del soppalco, in quanto, per come si avrà modo di esplicitare nel seguito, per tale struttura si prevede la demolizione.

**QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati identificativi dell'immobile dichiarati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno:

Dati identificativi				Dati di classamento					
Bene n°	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	9	916	1	A/4	8	4,5 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 117mq	€ 153,39	T-1-2

Effettuando un aggiornamento delle visure catastali si è avuto modo di verificare che il bene sopra indicato è intestato alla ditta:

- [redacted] proprietario per 1/2 in regime di
- [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di

Pertanto, c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'imp. Mecc. del 30/06/1987 al 14/06/2004	[redacted] (fr Benedetto) proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 9, p.lla 916, Cat. C/2, sup. 50 mq - P.T-1
Dal 14/06/2004 al 16/07/2007	[redacted] (fr Benedetto) proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 9, p.lla 916 sub 1, Cat. A/4, 4,5 vani, rendita € 153,39 - P.T-1-2
Dal 16/07/2007 al 16/07/2007	[redacted] prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 9, p.lla 916 sub 1, Cat. A/4, 4,5 vani, rendita € 153,39 - P.T-1-2
Dal 16/07/2007 ad oggi	[redacted] prop. 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 916 sub 1, P.T-1-2, Cat. A/4, 4,5 vani, rendita € 153,39 - P.T-1-2

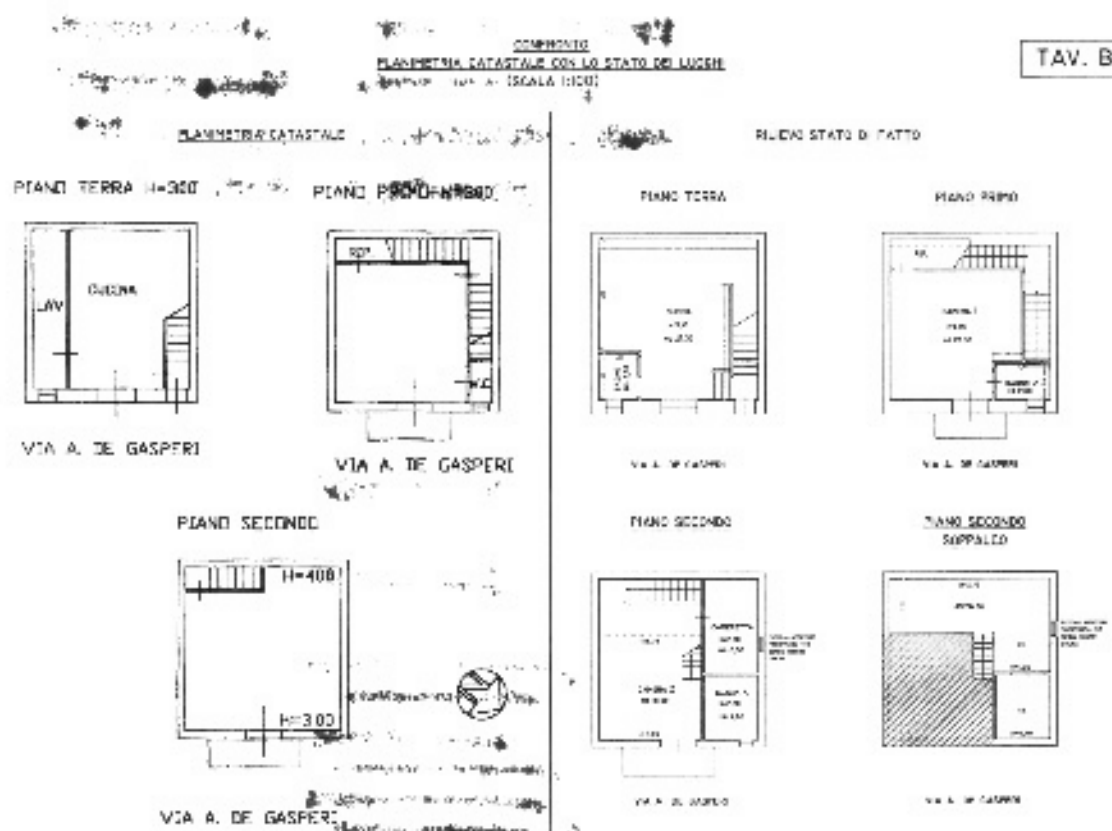
Per la ricostruzione della cronistoria catastale si è fatto riferimento alla Visura storica estratta dalla scrivente [Cfr. Visura Catastale storica in allegato].

#### VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Durante l'ispezione dei luoghi si è avuto modo di appurare che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna, delle differenti aperture ed una differente consistenza, avendo ricavato un soppalco al piano secondo, rispetto la planimetria catastale in atti dal 2004. Nello specifico le differenze riscontrate rispetto la planimetrie catastale sono:

- Piano terra - si riscontra la chiusura dell'accesso dal civico n.143, avendo sostituito l'originaria porta finestra con una finestra; la lavanderia è stata eliminata lasciando spazio alla cucina ed al bagno;
- Piano primo - è stato ampliato il bagno;
- Piano secondo - è stato realizzato un soppalco sotto il quale sono stati ricavati un bagno ed una stanzetta, sono state aperte tre finestre, una per dare luce al soppalco, una per dare luce alla cameretta ed una per dare luce al bagno.

Confronto planimetria catastale con lo stato di fatto:



Per regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario procedere preliminarmente alla chiusura delle due nuove finestre che si affacciano sopra la copertura del vicino, all'eliminazione del soppalco, in quanto struttura realizzata senza le necessarie verifiche sotto il profilo strutturale, e di conseguenza all'eliminazione del bagno e della stanzetta ricavate al piano secondo, in quanto le pareti divisorie sono integrate alla struttura stessa del soppalco. Quindi, per quanto attiene la diversa distribuzione di piani terra e primo, sarà sufficiente presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016), e dopo si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Per la regolarizzazione del bene, sarà necessaria una spesa presunta di € 4.000,00, comprensiva dei costi per lavori, degli oneri e oblazioni amministrativi, per spese e competenze tecniche.

**QUESITO n. 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO:

**piena ed intera** proprietà di un **fabbricato** per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra ubicato in Belmonte Mezzagno via Alcide De Gasperi nn. 143-145; l'immobile presenta una superficie commerciale complessiva pari a 121,40 mq ed una superficie utile interna di 84,30 mq; confina a Nord-Est con via Alcide De Gasperi, a Nord-Ovest con p.lla 1125 di proprietà aliena, a Sud-Ovest con particella 922 di proprietà aliena, a Sud-Est con particella 1555 di proprietà aliena; è riportato nel **C.F. del Comune di Belmonte Mezzagno al foglio 9 particella 916 sub I**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna ed alla realizzazione di un soppalco al piano secondo; il fabbricato verosimilmente realizzato prima del 1967 e pertanto da ritenere legittimo a meno delle difformità sopra evidenziate; ad oggi non risulta alcun ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro € 24.000,00

**QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il fabbricato in esame è pervenuto agli esecutati con il seguente titolo:

1. atto di compravendita del **16.07.2007**, rogato dal Notaio Maria Bonomo di Palermo, trascritto alla conservatoria di Palermo in data 23.07.2007 ai nn. 54942/35221; con tale atto [redatto] ha venduto a [redatto] unità censita al foglio 9 p.lla **916 sub I** [Cfr. Atto in allegato].

Alla dante causa degli esecutati il bene era pervenuto in forza del seguente titolo:

2. Atto di donazione del **16.07.2007**, rogato dal Notaio Maria Bonomo di Palermo, trascritto alla conservatoria di Palermo in data 23.07.2007 ai nn. 54941/35222; con tale atto, in rettifica alla donazione del 18.02.1987 di cui all'atto redatto dal Notaio Chiazze Francesco e trascritto il 16.03.1987 ai nn.10504/7868, [redatto]
3. Atto di donazione del **18.02.1987**, rogato dal Notaio Francesco Chiazze di Misilmeri, trascritto il 16.03.1987 alla conservatoria di Palermo, ai nn.10504/7868; con tale atto la [redatto] nata a Belmonte Mezzag [redatto] donava alla sig.ra [redatto] l'immobile oggetto di esecuzione ivi definito "quale paglicera" composta da piano terra e piano primo.

Per maggiori approfondimenti sulla cronistoria dei passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda al certificato notarile a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia ed al titolo di proprietà in allegato alla presente.



**QUESITO n. 6 – Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica del bene sono stati compiuti diversi accessi all'UTC del Comune di Belmonte Mezzagno. In esito alle ricerche compiute presso gli archivi comunali non si è rinvenuta documentazione riguardante l'immobile in esame così come attestato dal responsabile dell'UTC [Cfr. Attestazione Comune di Belmonte Mezzagno prot. 652 del 10.01.2018 in allegato]. Pertanto, per verificare la conformità urbanistica si potrà fare riferimento alla sola planimetria catastale dell'unità, planimetria comunque in atti dal 2004 che pertanto non fornisce indicazioni utili sullo stato antecedente a tale data. Dall'atto di compravendita si evince che il dante causa degli esecutati ha dichiarato che la costruzione dell'immobile, è risalente a data anteriore al 1° settembre 1967 e quindi nel rispetto della normativa all'epoca vigente. Inoltre viene dichiarato che successivamente a quella data non sono state apportate modifiche soggette a provvedimento edilizio. Purtroppo, nonostante le ricerche compiute, non si dispone di documentazione sufficiente a poter confutare o confermare quanto dichiarato nell'atto di compravendita. Si può solamente riferire che la costruzione appare piuttosto remota anche se il piano secondo non pare coevo ai piani terra e primo. Ciò in virtù della diversa tipologia dei materiali costruttivi adottati. Per il piano terra ed il piano primo, visionando con attenzione i prospetti, emerge che le pareti sono state realizzate con materiale lapideo, tipologia costruttiva che inequivocabilmente si può far risalire a molti anni prima del 1967. Mentre il piano secondo mostra una compagnatura in blocchi tufacci. Tale tipologia di materiale, per quanto di utilizzo più recente rispetto la pietra locale, è stato comunque di ampio utilizzo negli anni '60. Inoltre, l'assenza di cordoli di piano induce a collocare la costruzione in data antecedente alla diffusione del conglomerato cementizio armato. Per tutto quanto sopra osservato, in difetto di ulteriore documentazione, appare plausibile che l'epoca di costruzione del fabbricato, nella sua attuale consistenza di tre elevazioni fuori terra, sia anteriore al 1 settembre 1967.

Appare, invece, evidente che dopo la vendita, il fabbricato è stato sottoposto a degli interventi che ne hanno restituito una diversa distribuzione interna, una differenza nelle aperture finestrate e la realizzazione di un soppalco, un bagno ed una stanzetta ricavati al piano secondo. Avuto riguardo alle difformità sopra elencate, per quanto attiene alle aperture che si affacciano

su proprietà aliena, queste si ritiene che vadano occluse, ed il soppalco vada rimosso non disponendo lo stesso delle necessarie verifiche strutturali. Di conseguenza si dovranno eliminare il bagno e la cameretta ricavati al piano secondo al di sotto del soppalco.

Per quanto attiene alle altre difformità sarà, invece, possibile legittimarle effettuando un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (recepito con l'art. 14 della L.R. 16/2016). Il costo presunto per la regolarizzazione dell'immobile è pari a € 4.000,00, importo comprensivo di costi per lavori, oblazioni, oneri e competenze tecniche. Di tali spese se ne terrà conto nella sezione dedicata alla stima.

In merito all'autorizzazione di abitabilità si riferisce che non è presente agli atti del Comune ed allo stato.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Dalle ricerche effettuate è emerso che il cespite pignorato risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica. La certificazione energetica dell'immobile potrà essere acquisita con un costo presunto di € 400,00.

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti che ad ogni modo non risultano adeguati alle norme attualmente vigenti in materia e quindi dovranno essere riadattati.

#### **QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'appartamento, risulta occupato dal sig. [REDACTED] esecutato, che lo abita con la sua attuale famiglia.

**QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Vincoli urbanistici - storici - artistici

Dalle informazioni acquisite presso il Comune di Belmonte Mezzagno risulta che la zona su cui insiste l'edificio ricade in zona B/2 del Piano di Fabbricazione vigente con un indice fondiario di 9mc/mq. Per come si evince dall'attestazione rilasciata dall'U.T.C., l'area in cui ricade l'edificio non è sottoposta né a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA né a vincolo Idrogeologico.

Vincoli od oneri condominiali

L'abitazione in vendita consiste in un fabbricato indipendente.

**VINCOLI E ONERI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

1. **Attività di regolarizzazione dell'immobile** – presentazione di istanza di Accertamento tecnico di conformità ai sensi del art. 36 del DPR 380/01 così come recepita con art. 14 della L.R. 16/2016, rimozione del soppalco, eliminazione della finestra prospiciente su proprietà aliena, eliminazione bagno e stanzetta ricavati sotto il soppalco, regolarizzazione sotto il profilo catastale, il tutto affrontando una spesa di circa € 4.000,00 comprensiva di costi per lavori, oblazioni, oneri, spese e competenze tecniche. Di tale spesa si è già tenuto conto nella valutazione del prezzo base di vendita;
2. **Certificato energetico dell'immobile (APE)**. Per l'ottenimento di tale certificato si è previsto un costo di € 400,00 del quale si è già tenuto conto nella valutazione del prezzo base di vendita;
3. **Ipoteca volontaria** iscritta il 13.05.2008 ai nn. 27666/5163 a favore del Banco di Sicilia S.p.a., in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Francesco Ferraro [Cfr. Certificazione Notarile presente agli atti], gravante sull'immobile in esame. Onere a carico della procedura.

4. **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Palermo il 22/09/2017 ai nn. 36835/28505 a favore di [REDACTED], con sede in Roma per la quota di 1/1, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia [Cfr. Certificazione Notarile presente agli atti]. Formalità a carico della procedura.

Contestualmente alla consegna del presente elaborato si è provveduto ad effettuare un aggiornamento delle visure ipotecarie degli esecutati [Cfr. Ispezioni ipotecarie aggiornate in allegato], dalla quale non sono emerse altre trascrizioni o iscrizioni oltre quelle già evidenziate nella Certificazione Notarile redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, rilasciato in data 05.10.2017.

**QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'unità non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Sul bene non gravano pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

I beni pignorati sono ricompresi in un edificio costituente una costruzione autonoma e non vi sono spese condominiali.

Dalle ricerche compiute presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari ed il ruolo generale, alla data del 22.09.2017, si è rilevato che a nome dei sigg. [REDACTED] vi è pendente solamente un [REDACTED]

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Il compendio è composto da un unico lotto così costituito:

Fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra ubicato in Belmonte Mezzagno, via Alcide De Gasperi nn. 143-145 e riportato al **C.F. del Comune di Belmonte Mezzagno al foglio 9 particella 916 sub 1;**

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a valore di mercato col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2017 per immobili ad uso residenziale di tipo economico, situata nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella valutazione bisognerà comunque tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto. A tal proposito verranno utilizzati dei coefficienti correttivi che terranno conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche degli immobili. Saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEl tipografia del Genio Civile, Vª edizione, autore Prestinzenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale  $K_1$ : questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi  $K_2$ : questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione  $K_3$ : questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti  $K_4$ : questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, ~~considera~~ considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione  $K_5$ : questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione  $K_6$ : questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;

- Il manufatto  $K_3$ : questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo economico ubicate nel centro urbano è compreso tra 340,00 e 500,00 €/mq.

Come base per il calcolo si assume il valore medio tra quelli proposti, ossia 420,00 €/mq, questo importo verrà successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [ $K_1$  .....  $K_7$ ] calcolati sono:

- $K_1 = 1$
- $K_2 = 1$
- $K_3 = 0,80$  per tenere conto delle opere di manutenzione di cui necessitano i prospetti e gli aggetti.
- $K_4 = 1$
- $K_5 = 1$
- $K_6 = 0,87$  per tenere conto della distribuzione degli ambienti su diversi livelli
- $K_7 = 0,90$  per tenere conto delle spese necessarie per regolarizzare l'immobile (costi stimati in € 4.000,00) e per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (costi stimati in € 400,00).

In ultimo si è praticato un'ulteriore riduzione ( $K=0,75$ ) rispetto al valore di mercato per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle attuali differenze esistenti tra i valori di vendita al libero mercato e quelli per vendite forzate.

Alla luce di quanto sopra il valore unitario del bene viene determinato in

$$420,00 * 0,8 * 0,87 * 0,90 * 0,75 = 197,32 \text{ €/mq}$$

Ritenendo congruo il valore unitario in precedenza determinato, quest'ultimo verrà assunto quale prezzo unitario per il calcolo del valore commerciale dell'immobile, ottenendo così un valore equivalente a:

$$121,40 \text{ mq} * 197,32 \text{ €/mq} = € 23.954,65$$

Il valore della stima effettuata, apportando gli opportuni arrotondamenti, è pari a: **€ 24.000,00**

**QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

La casistica non riguarda il bene in esame.

**QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il sigg. [REDACTED] nato a Palermo [REDACTED] residente al civico n.145 della via Alcide De Gasperi del Comune di Belmonte Mezzagno, c. [REDACTED]  
[REDACTED] data di  
emissione da parte del Tribunale di Palermo del [REDACTED] fr. Estratto di  
Matrimonio e Provvedimento [REDACTED]

\*\*\*\*\*

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

Termini Imerese, li 23/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*Ing. Caterina Giacona*