

TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 389/2016

PROMOSSA DA

BANCA DON RIZZO -

CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE - SOC. COOP. -

e per essa - la mandataria - BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA

GESTIONE DEI CREDITI S.p.A.

*(rappresentata e difesa da Avv. Ivana Rosella Musicò)***CONTRO**

(A) + (B)

*(rappresentati e difesi dall'Avv. Manlio Gervasi)***Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Valentina Imperiale**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****LOTTO UNICO****“Piena ed intera proprietà di appartamento in villino sito in Balestrate,
C.da Giardini snc, piano primo, censito al C.F. al fg. 10, p.lla 257 sub. 14”****C.T.U.:** Ing. Baldassare Pugliesi

Via G. Puccini n. 132 - 91011 Alcamo – Tel./Fax 0924-509937



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. MANDATO DI CONSULENZA.....	5
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE.....	11
4. SOPRALLUOGO.....	13
5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	14
5.1. DATI CATASTALI	15
5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO	
STATO DI FATTO	16
5.3. CONFINI	17
6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA.....	17
7. STATO DI POSSESSO.....	19
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
9. TITOLARITA'	21
10. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	25
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	27
12. RIEPILOGO	29

ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA DELL'11.10.2016 E VERBALE ACCETTAZIONE INCARICO DEL 25.10.2016	
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO	
3. LETTERA DI SOPRALLUOGO	
4. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO	
5. TITOLI DI PROPRIETÀ	



6. VISURA CATASTALE

7. PLANIMETRIA CATASTALE

8. ESTRATTO DI MAPPA

9. PLANIMETRIA STATO DI FATTO

10. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 10 DEL 04.03.2005 E PROGETTO
ARCHITETTONICO

11. MAIL DEL 24.03.2017 DELL'U.O. 1 - DEMANIO TRAZZERALE

12. NOTA DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DELLA
SICILIA - PROT. N. 7273 DEL 28.03.2017

13. NOTA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO - PROT. N. 8640 DEL 18.05.2017

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

15. OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

16. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 389/2016 risulta promossa dalla *Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Soc. Coop.* nei confronti dei *Sigg. (A) e (B)* per il recupero del credito di **€ 59.286,06** oltre interessi e spese, in virtù dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria e riconoscimento di debito del 10.04.2014 rep. 434 in Notaio Nino Palermo, spedito in forma esecutiva il 16.06.2004, con cui i *Sigg. (A)* (debitore) e *(B)* (garante) dichiaravano e riconoscevano il credito della *Banca Don Rizzo* nei loro confronti e proponevano di estinguerlo mediante versamenti mensili.

L'ipoteca è stata iscritta per il montante di € 90000,00 su immobile di proprietà degli esecutati, in data 15.04.2014 ai nn. 16594/1365.

Il suddetto credito derivava in parte dall'atto di mutuo del 16.09.2005 rep. 63028 in Notaio Alfredo Morreale, spedito in forma esecutiva il 18.10.2005, con cui la *Banca Don Rizzo* ha concesso al *Sig. (A)* un finanziamento di € 75.000,00 garantito da ipoteca volontaria di primo grado, per il montante di € 150.000,00, su immobile di proprietà dei *Sigg. (A) e (B)*, iscritta in data 03.10.2005 ai nn. 52679/16362, ed in parte dal saldo debitore del conto corrente affidato n. 01/306400 intrattenuto presso l'Agenzia di Balestrate.

Nell'esecuzione immobiliare in parola risulta, inoltre, **intervenuta:**

- a) *Edil Sider S.p.A.*, con atto depositato il 25.10.2016, per il recupero del credito di **€ 31.569,98** oltre interessi, in virtù del decreto ingiuntivo n. 265/12 del 05.12.2012 e della sentenza n. 702/2014 del 30.06.14 entrambi emessi dal Tribunale di Trapani ex Sez. distaccata di Alcamo.



2. MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. dell'11.10.2016 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa G. Giammona, ha disposto la nomina dello scrivente ing. Baldassare Pugliesi a consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Il giorno 25.10.2016 il sottoscritto ha prestato giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dal suddetto decreto di nomina (v. *allegato n. 1*), si evince quanto segue: «*Il Giudice dell'Esecuzione, ..omissis.. pone all'esperto il seguente quesito:*

1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provve-



dimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al con-



trolo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva



(n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e co-

munque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in

via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso ci-

vico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno

dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già delibe-

rate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al

bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i

lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, me-

diate indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubica-

zione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno),

degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e

accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato,

in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascu-

no di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza

edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e

verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica



previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,



e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;



5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame del fascicolo in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c., da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

– della notificazione da parte della *Banca Don Rizzo* dell'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. al seguente creditore iscritto:

a) *Edil Sider S.p.A.*, in data **26.09.2016**, in virtù dell'ipoteca giudiziale per il montante di € 42.663,98, iscritta il 01.08.2013 ai nn. 36128/2965, nascente dal decreto ingiuntivo n. 265/12 del 05.12.2012;

– della assenza di notificazione di atti di avviso ex art. 599 c.p.c. in mancanza di comproprietari non esecutati del bene pignorato;

– della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 02.08.2016, nei termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

– della presenza della certificazione redatta dal Notaio Letizia Russo di Palermo, in data 07.09.2016 e depositata in data 22.09.2016, entro il termine di 120 giorni *ex art. 567 comma 2 c.p.c.* dal deposito dell'istanza di vendita, relativa al ventennio antecedente al pignoramento, priva di omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti.

Dall'esame della documentazione e, precisamente, dell'atto di pignoramento



immobiliare, trascritto in data 13 luglio 2016 ai nn. 27671/21311 (v. *allegato n. 4*), a favore della **Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Soc. Coop.**, si evince che oggetto di pignoramento risulta essere:

– *appartamento in villino sito nel Comune di Balestrate nella Contrada Giardini o Muffolini, riportato in catasto fabbricati del Comune di Balestrate al fog. 10 p.lla 257, sub. 14, contrada Muffolini s.n.c., piano 1, categoria A/7, consistenza vani 7* (ai fini ipocatastali si precisa che la predetta p.lla deriva dalla precedente 257/6 giusta variazione per soppressione di corte esclusiva del 26.01.2005 n. 1175.1/2005 in atti dal 26.01.2005 (prot. PA0024059).

Dalla visura catastale (v. *allegato n. 6*) è emerso che l'unità immobiliare staggiata risulta intestata oltrech  agli esecutati, quali proprietari livellari per la quota indivisa di   ciascuno, anche al Demanio dello Stato.

Per quanto sopra lo scrivente ha richiesto opportune certificazioni all'Ufficio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia, all'Agenzia del Demanio ed al Commissario per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, al fine di verificare la sussistenza o meno di demanio trazzerale, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

Con mail del 24.03.2017 l'U.O. 1 - Demanio Trazzerale ha comunicato che, la p.lla 257, del foglio 10 di Balestrate, non risulta essere interessata da demanio pubblico trazzerale gestito da tale ufficio (v. *allegato n. 11*).

Con nota prot. n. 7273 del 28.03.2017 (v. *allegato n. 12*) il Commissario per la liquidazione degli usi civici della Sicilia ha comunicato che, al momento, non pu  rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti



di uso civico nel territorio di Balestrate, in quanto le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi incompatibili con l'urgenza rappresentata.

E' stato, inoltre, rappresentato che i diritti di usi civico possono essere estinti da parte di titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'articolo 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'art. 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i.

Con nota prot. n. 8640 del 18.05.2017 (v. *allegato n. 13*) l'Agenzia del Demanio ha comunicato allo scrivente, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, che il prezzo di affrancazione del livello a favore del Demanio dello Stato è stato determinato in € 1.118,10, mentre l'indennizzo dei canoni livellari pregressi da corrispondere nei limiti della prescrizione quinquennale in € 1.028,99 e che, pertanto, il costo complessivo per l'affrancazione del livello in favore del Demanio dello Stato gravante sull'immobile ammonta a complessivi **€ 2.147,09**

4. SOPRALLUOGO

Con nota del 18.12.2016 il sottoscritto ha convocato, mediante e-mail, l'Avv. *Ivana Rosella Musicò* (in qualità di rappresentante e difensore della *BCC Gestione Crediti S.p.A.*), nonché, a mezzo raccomandata A/R, i *Sigg. (A) e (B)* al fine di effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento in data 04.01.2017 (v. *allegato n. 3*).

Considerato che alla data del 03.01.2017 la raccomandata suddetta non risul-



tava consegnata ai destinatari, lo scrivente ne ha comunicato, telefonicamente, il contenuto al Sig. (A), il quale ha chiesto, quindi, la trasmissione della stessa a mezzo e-mail ed il posticipo della data del sopralluogo.

A seguito di successivi contatti telefonici è stato concordato di eseguire l'accesso al bene staggito in data 19.01.2017.

In tale data alle ore 16:30 il sottoscritto c.t.u. si è recato presso la Contrada Giardini - Balestrate e, precisamente, in fondo ad una traversa della Via Florio, ove il Sig. (A) ha rappresentato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato senza titolo dal figlio (C), con il quale sussistono dei contrasti familiari, oggetto anche di procedure giudiziarie e che, pertanto, non ha provveduto ad avvisarlo delle operazioni peritali previste per tale giorno.

Non essendo presente il Sig. (C) non è stato possibile, in tale data, eseguire l'accesso presso il compendio pignorato; a seguito di successivi contatti telefonici con lo stesso è stato concordato di eseguire il sopralluogo del bene staggito in data 03.02.2017.

In tale data alle ore 16:00 il sottoscritto c.t.u. si è recato nuovamente presso la Contrada Giardini - Balestrate ove, alla presenza del Sig. (C), ha iniziato le operazioni peritali presso l'appartamento oggetto di pignoramento, ubicato al piano primo del villino di cui fa parte.

Presa visione dell'unità immobiliare il sottoscritto ne ha eseguito il rilievo planimetrico, per la presenza di alcune difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita, ha quindi scattato delle foto, preso appunti su fogli separati e redatto il verbale di sopralluogo (v. allegato n. 2).

5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE



A. Piena ed intera proprietà di **appartamento in villino** sito in Balestrate, Contrada Giardini s.n.c., piano primo, con superficie lorda complessiva di **159,00 m²**.

Pertinenze:

A.1 Terrazzo complanare con superficie complessiva di **190 m²**.

5.1. DATI CATASTALI

L'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Balestrate (v. *allegato n. 6*), come riportato di seguito:

Dati identificativi: Foglio 10, particella 257, sub. 14.

Dati di classamento: Categoria A/7 (*Abitazioni in villini*), Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 177 m², Totale escluse aree scoperte**: 153 m², Rendita € 542,28.

Indirizzo: Contrada Muffolini snc piano: 1.

Intestatari - dati anagrafici:

1) Demanio dello Stato

2) (A) (livellario per 1/2 proprietario livellario 1/2)

3) (B) (proprietario livellaria 1/2)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione degli intestati dal 02/03/2004

Dati derivanti da: Variazione del 02/03/2004 protocollo n. PA0071178 in atti dal 02/03/2004 Registrazione: Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3069.1/2004).



5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO DI FATTO

Rispetto allo stato di fatto (v. *allegato n. 9*) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la planimetria catastale (v. *allegato n. 7*) presenta le seguenti difformità:

a) una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata rappresentazione della tettoia realizzata sul terrazzo a nord.

Per tali difformità si renderà necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di una denuncia di variazione catastale, mediante procedura *docfa*, con spese tecniche complessive valutate pari ad **€ 500,00**

Si evidenzia, inoltre, che la visura catastale (v. *allegato n. 6*) riporta come intestatari oltreché gli esecutati, quali proprietari livellari per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, anche il Demanio dello Stato senza indicazione del diritto di possesso e della relativa quota; per l'affrancazione del livello, in favore del Demanio dello Stato, gravante sull'immobile occorre corrispondere all'Agenzia del Demanio l'importo complessivo di **€ 2.147,09**, quale somma del prezzo di affrancazione, pari ad € 1.118,10, e dell'indennizzo dei canoni livellari pregressi pari ad € 1.028,99.

I suddetti importi saranno detratti dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 11.

Si precisa, infine, che la Contrada Muffolini, indicata nella visura catastale, è intesa Contrada Giardini, come riportato nell'atto di compravendita del 07.02.1978 rep. 1126 in Notaio Giuseppe Sangiorgi (v. *allegato n. 5*).



5.3. CONFINI

Dalla planimetria dello stato di fatto (v. *allegato n. 9*), si evince che l'unità immobiliare confina:

- a Nord con la p.lla 257 sub. 2 (corte);
- a Sud con la p.lla 257 sub. 2 (corte) e con la p.lla 257 sub. 16 (corpo scala-ballatoio: bene non censibile comune ai subb. 14 e 15);
- ad Ovest con la p.lla 257 sub. 2 (corte);
- ad Est con la p.lla 257 sub. 15 (appartamento complanare).

6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza fa parte di un villino sito nella periferia Sud-Ovest del Comune di Balestrate, in C.da Giardini s.n.c. e, precisamente, in una traversa della Via Vincenzo Florio.

Il villino, costituito da due elevazioni fuori terra, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. La tompagnatura è realizzata in conci di tufo, mentre il rivestimento esterno del prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'appartamento oggetto di stima, ubicato a piano primo, è raggiungibile dalla corte comune attraverso una scala esterna ed un successivo ballatoio che conducono al terrazzo lato sud.

La scala interna all'edificio, che collega il piano terra con il terrazzo di secondo piano, risulta non fruibile perché accorpata al magazzino del piano terra (fg. 10 p.lla 257 sub. 19), non oggetto della presente procedura.

L'appartamento, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente (v. *allegato n. 9*), tenuto conto che sia quella catastale (v. *allegato n. 7*) che quella



del progetto in sanatoria depositato presso il Comune di Balestrate (v. *allegato n. 10*), riportano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, si compone dei seguenti ambienti: cucina, ampio salone, tre camere, w.c.-doccia, bagno, corridoio di disimpegno, ampia veranda con cucinino-lavanderia e terrazza.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. *allegato n. 16*) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres, ad eccezione del cucinino-lavanderia che presenta pavimento in cotto;

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del w.c.-doccia e del bagno le quali presentano piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 m, di quelle della cucina in parte piastrelate;

W.C.-doccia: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) e di finestra apribile sull'esterno;

Bagno: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno) e di finestra apribile sull'esterno;

Infissi esterni: in alluminio e vetri camera con persiane in alluminio color noce;

Infissi interni: in legno massello e vetro;

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori magnetotermici e differenziale, presumibilmente rispondente alla normativa vigente.

Impianto di riscaldamento: costituito da una stufa a pellet, un camino e da alcune unità di condizionamento;

Impianto di produzione acqua calda sanitaria: i bagni sono alimentati da una caldaia a gas, mentre la cucina ed il cucinico-lavanderia sono alimentati da un



boiler elettrico ubicato in quest'ultimo locale.

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,00 m; nei vani con controsoffitto

l'altezza interna utile è di 2,70 m.

Complessivamente l'immobile presenta ottime caratteristiche di finitura e buone condizioni di manutenzione – conservazione, evidenziando, comunque, la presenza di umidità nei soffitti della zona notte e dei bagni.

La **superficie commerciale lorda dell'immobile**, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi, terrazzi e similari computata per il 30% fino a 25 m² e per il 10% per la quota eccedente detto limite, risulta pari a **183 m²**.

7. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso presso l'immobile staggito, effettuato in data 03.02.2017, lo stesso risultava occupato senza titolo dal *Sig. (C)*, figlio degli esecutati, che vi abita con la propria famiglia, senza la convivenza dei debitori.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna.**

8.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

8.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale di vincolo a parcheggio ed asservimento di superficie del 02.03.2005



Con il suddetto atto è stata vincolata a parcheggio la superficie di 82,95 mq nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato ed, inoltre, la rimanente superficie del lotto di terreno è stata vincolata ad inedificabilità assoluta.

8.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per il montante di € 150.000,00, iscritta il 03.10.2005 ai nn. 52679/16362 – Conservatoria dei RR.II. di Palermo, derivante da atto di mutuo del 16.09.2005 rep. 63028/14610 in Notaio Alfredo Morreale, a favore della **Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale**, con sede in Alcamo, contro i *Sigg. (A) e (B)*, gravante sull'immobile di che trattasi, individuato con i precedenti identificativi catastali, fg. 10 p.lla 257 sub. 6, sebbene già dal 26.01.2005 fosse identificato al fg. 10 p.lla 257 sub. 14;
- Ipoteca giudiziale per il montante di € 42.663,98, iscritta il 01.08.2013 ai nn. 36128/2965 – Conservatoria dei RR.II. di Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso il 05.12.20012 dal Tribunale di Trapani, a favore della **Edil Sider S.p.A.**, con sede in Alcamo, contro il *Sig. (A)*, gravante sulla quota di ½ dell'immobile di che trattasi e di altri non oggetto della presente procedura;
- Ipoteca volontaria per il montante di € 90.000,00, iscritta il 15.04.2014 ai nn. 16594/1365 – Conservatoria dei RR.II. di Palermo, derivante da apertura di credito del 10.04.2014 rep. 434/281 in Notaio Nino Paler-



mo, a favore della **Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale**, con sede in Alcamo, contro i *Sigg. (A) e (B)*, gravante sull'immobile di che trattasi;

8.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto in data 13.07.2016 ai nn. 27671/21311 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore della **Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale**, con sede in Alcamo, contro i *Sigg. (A) e (B)*;

9. TITOLARITA'

L'unità immobiliare in oggetto appartiene ai *Sigg. (A) e (B)* per aver costruito nel 1979 l'edificio, di cui essa fa parte, su un lotto di terreno acquistato con il seguente titolo:

- atto di compravendita del 07.02.1978 rep. 1126 in Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo, trascritto il 16.02.1978 ai nn. 6080/4959, con cui è stato acquistato un fondo rustico di are 11,58 censito al catasto terreni al fg. 10 p.lla 257, da potere dei *Sigg. (D) e (E)*;

Nell'atto di compravendita del 07.02.1978 rep. 1126 in Notaio Giuseppe Sangiorgi (v. *allegato n. 5*) è possibile leggere:

“...L'anno millenovecentosettantotto. Il giorno sette del mese di febbraio.

(7 febbraio 1978)

In Balestrate, nella casa sita in via Roma n. 9.

Innanzi me Avv. Giuseppe Sangiorgi, Notaio in Palermo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Palermo ...

SONO PRESENTI



1) (D), agricoltore, nato a xxxxx il xxxxx domiciliato ivi nella via xxxxx.

2) (E), casalinga, vedova di (Q) fin dal 1962, nata a xxxxx il xxxxx domiciliata ivi nella via xxxxx.

3) (F), bracciante, nato a xxxxx il xxxxx domiciliato ivi nella via xxxxx il quale interviene nel presente in nome e nell'interesse dei coniugi: (A), operaio, nato a xxxxx il giorno xxxxx domiciliato ivi nella via xxxxx, in atto residente per motivi di lavoro nella xxxxx, giusta procura generale ricevuta il 3 gennaio 1978 dal Dott. Mario Bonoldi, Console d'Italia a Norimberga che si allega al presente, segnata di lettera "A" previa lettura da me notaio datane in presenza dei testi ai comparenti; e (B) in (A), casalinga, nata a xxxxx il giorno xxxxx residente in xxxxx con domicilio fiscale in xxxxx nella via xxxxx presso il di lei procuratore, come lo stesso mi dichiara, giusta procura generale ricevuta il 13 gennaio 1978 dal Dottor Bonoldi Mario, Console d'Italia in Norimberga che si allega al presente segnata di lettera "B" previa lettura da me notaio datane in presenza dei testi ai comparenti.

Detti comparenti, conoscenti tra loro e non parenti tra venditori e compratori, come dichiarano, della cui identità personale mi accertano i suddetti testi fidefacenti, convengono e stipulano:

I signori (D) e (E), in solido nei confronti degli acquirenti, e, nei rapporti tra loro, ciascuno pei rispettivi diritti, vendono in piena proprietà, con ogni garanzia di legge, ai coniugi (A) e (B) che, a mezzo del costituito procuratore (F), in parti uguali ed indivise in compra accettano il seguente bene:

- Fondo Rustico sito nel territorio di Balestrate contrada Muffolini intesa Giardini, esteso are undici e centiare cinquantotto (a. 11,58), confinante con terreno di (G), di (H) e di (I).



Annotato nel Catasto Terreni del Comune di Balestrate alla partita 5850, a nome del solo (D), foglio 10, particella 257, vig.to 3°, are 11, 58 R.D. £. 78,17.

Proveniente al signor (D) per la nuda proprietà da potere della madre (E) in forza dell'atto di donazione ricevuto il 4 ottobre 1958 dal Notaio Gaspare Spedale di Alcamo registrato in Alcamo il 21 ottobre 1958 al n° 383, ed alla venditrice (E) per l'usufrutto per atto di donazione da potere della madre (L), stipulato da oltre cinquanta anni e di cui la comparente non è in grado di comunicare gli estremi.

Detto bene viene venduto coi diritti, azioni e ragioni inerenti, con le accessioni, con le servitù attive e delle passive le apparenti se legali.

...I venditori dichiarano di essere proprietari pieni ed esclusivi del bene alienato, che lo stesso è liberamente disponibile anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 e non soggetto a canoni enfiteutici che se dovuti, peraltro, da oggi resterebbero a carico degli acquirenti, oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e di rinunciare all'eventuale ipoteca legale. ...omissis... ”

Successivamente, nel 1989, i Sigg. (A) e (B) acquistavano un lotto di terreno limitrofo, identificato in catasto terreni al fg. 10 p.lla 258, con il seguente titolo:

- atto di compravendita del 08.09.1989 rep. 22218 in Notaio Alfredo Morreale di Partinico, trascritto il 23.09.1989 ai nn. 39131/30268, con cui è stato acquistato un fondo rustico di are 6,03 censito al catasto terreni al fg. 10 p.lla 258, da potere del Sig. (M);

Su tale lotto gli esecutati hanno realizzato un ulteriore edificio per dar luogo



all'odierno complesso immobiliare, identificato in mappa con la p.lla 257,
derivante dalla fusione delle originarie p.lle 257 e 258.

Nell'atto di compravendita del 08.09.1989 rep. 22218 in Notaio Alfredo Morreale di Partinico (v. *allegato n. 5*) è possibile leggere:

“..... L'anno millenovecentoottantanove il giorno otto del mese di settembre

(8 settembre 1989)

In Balestrate, nella casa sita nella via Libertà n. 100.

Avanti a me Dr. Alfredo Morreale, notaio in Partinico, iscritto nel Ruolo del

Distretto Notarile di Palermo ...

SONO PRESENTI

1) (M), industriale, nato a xxxxx il xxxxx e residente ivi nella via xxxxx, C.F.

dichiarato: xxxxx, coniugato ed in comunione legale dei beni, come dichiara;

2) (A), artigiano, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, e residente ivi nella con-

trada Giardino, il quale dichiara di essere coniugato con la signora (B),

casalinga, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, con lo stesso residente ed in

regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale mi fanno fede ed assicurano i

sunnominati testimoni fidefacienti, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Il signor (M), in virtù di quest'atto, con ogni garanzia di legge, vende

e trasferisce in piena proprietà al signor (A), il quale, con le superiori garan-

zie, in compra accetta ed acquista:

- un fondo rustico sito in territorio del Comune di Balestrate nella contrada

“GIARDINO”, esteso in misura catastale are sei e centiare tre (a. 6.03) e

per quanto in effetti consiste, confinante da monte con eredi (N), da Alca-



mo con altra proprietà del compratore, da mare con (O) e da Palermo con proprietà (N) e (P).

Catasto: Partita 5101, foglio 10, particella 258, vig. di 3^a, a. 6,03, R.D. £. 40,70 e R.A. £. 10,86 ...omississ...

10. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'esame della documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Edilizia Privata del Comune di Balestrate, si evince che per l'edificio, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, realizzato nel 1979 in assenza di concessione edilizia, è stata presentata, ai sensi della Legge n. 47/1985 e della L.R. n. 37/1985, istanza di sanatoria edilizia in data 29.09.1986, prot. n. 6185 a nome (A).

Con riferimento alla suddetta istanza il Comune di Balestrate ha rilasciato, ai Sigg. (A) e (B), la **concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 04.03.2005** (v. *allegato n. 10*), per la costruzione costituita da due elevazioni fuori terra, piano terra adibito a laboratorio artigianale (ex sub. 5 dell'originaria p.lla 257) e piano primo adibito a civile abitazione (ex sub. 6 dell'originaria p.lla 257 - oggi sub. 14 della p.lla 257 derivante dalla fusione delle p.lle 257 e 258).

L'edificio risulta privo di certificato di abitabilità.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto rilevato (v. *allegato n. 9*) con quella del progetto in sanatoria presentato al Comune di Balestrate (v. *allegato n. 10*), si evincono delle difformità, derivanti dai seguenti interventi edilizi:

- a) Realizzazione di una tettoia con struttura in legno a copertura di una porzione di 46 m² del terrazzo (lato nord)

Tale intervento risulta regolare in quanto è stato eseguito, ai sensi dell'art.



20 della L.R. n. 4 del 16.04.03, mediante comunicazione, acquisita al protocollo del Comune di Balestrate in data 29.12.2010 al n. 17676, accompagnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato e pagamento, in data 27.12.2010, dell'oblazione nella misura di € 2458,00.

b) Interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella realizzazione di un ballatoio sul prospetto lato ovest per collegare la terrazza lato nord con quella lato sud, nonché di un ballatoio e di una scala esterna per consentire l'accesso all'unità immobiliare dal terrazzo lato sud

Tali interventi, eseguiti in assenza di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività "S.C.I.A.", possono essere regolarizzati mediante presentazione in sanatoria di una "S.C.I.A.", ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, redatta da un tecnico abilitato.

La suddetta procedura comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio; per il caso in specie si prevede il pagamento dei seguenti oneri:

- *Sanzione pecuniaria:* € 3.000,00

- *Spese tecniche:* € 2.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Il suddetto importo sarà detratto dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 11.

Per quanto attiene la conformità energetica dell'immobile oggetto di pignoramento si rappresenta che lo stesso è dotato di **Attestato di Prestazione Ener-**



getica (APE) n. 436 del 04.01.2017 (v. allegato n. 14), avente validità fino al 04.01.2027, caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data 06.01.2017 numero ID 402236.

Dal suddetto attestato l'immobile risulta di classe energetica G con una prestazione energetica globale pari a **248,70 kWh/m² x anno**.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2016** pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "**Periferica/Zone di sviluppo del centro urbano**", la destinazione **residenziale** e la tipologia relativa ad **Ville e Villini**, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello **normale**, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **850,00 €/m²** ad un massimo di **1.200,00 €/m²** (v. allegato n. 15).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **1.150,00**



€/m².

Superficie commerciale lorda lotto = 183 m²

Prezzo unitario = 1.150,00 €/m²

V = 183 m² x € 1.150,00 €/m² = € 210.450,00

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- Riduzione del valore di mercato del 5% per assenza di garanzia per vizi:

€ 10.522,50

Per cui si ottiene: **€ 210.450,00 - € 10.522,50 = € 199.927,50**

A quest'ultimo importo si detraggono gli oneri gravanti per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per l'affrancazione del livello pari a:

€ 5.000,00 + € 2.147,09 + € 500,00 = € 7.647,09

Per cui il prezzo a base d'asta del lotto è pari a:

€ 199.927,50 - € 7.647,09 = € 192.280,41 ≅ € 192.000,00

(leggasi euro centonovantaduemila/00)

12. RIEPILOGO

Piena ed intera proprietà di appartamento in villino sito in Balestrate,

C.da Giardini s.n.c., piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla

257 sub. 14.

Superficie commerciale lorda = 183 m²

Prezzo a base d'asta = € 192.000,00

Alcamo, lì 05.06.17

Il C.T.U.

Ing. Baldassare Pugliesi

