

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura R.G. Es. n. 127/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 18-05-2023 ore 12:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Custode: **Avv. Andrea Giovanni Cartella**

promossa da

***PRISMA S.P.V. S.r.l.***

Sede legale: Via Carucci n.131 - 00413, Roma

Partita IVA – C.F.: 05028250263

*Avv.to Calogero Mammona*

C.F.: MMMCGR60M13G273S

PEC: calogeromammona@pecavvpa.it

contro

***OMISS***



## Sommario

PREMESSA.....	3
INCARICO .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	4
LOTTO UNICO.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	5
TITOLARITÀ .....	5
DATI CATASTALI .....	6
CONFINI.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	10
DESCRIZIONE.....	11
CONSISTENZA .....	15
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	16
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.....	18
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	19
PROVENIENZE VENTENNALI.....	19
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	21
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	21
NORMATIVA URBANISTICA.....	22
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	24
STIMA.....	30
ALLEGATI.....	33



## **PREMESSA**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 01.09.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14.10.2022 ai n.n. 49126/39033, PRISMA SPV s.r.l., titolare del credito, è rappresentata e difesa dall'Avv. Calogero Mammona con studio in Palermo Via Vincenzo Di Marco n.29, sottoponeva a Pignoramento Immobiliare, nei confronti del Sig. OMISSIS, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Misilmeri, e precisamente:

*“Appartamento sito in Misilmeri (PA) Contrada Montagna Grande s.n.c. piano terra, composta da 5,5 vani catastali, individuata al N.C.E.U. di Misilmeri al fg.8, P.lla 518, sub.1, categoria A/7, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq.111, R.C. euro 383,47”*

In data 12.10.2022 il legale del precedente “PRISMA SPV s.r.l.” Avv. Calogero Mammona depositava “Titolo esecutivo e precetto notificato alle parti”.

In data 14.10.2022 il legale del precedente “PRISMA SPV s.r.l.” Avv. Calogero Mammona depositava per via telematica “Istanza di Vendita” del bene pignorato.

In data 19.10.2022 il legale del precedente “PRISMA SPV s.r.l.” Avv. Calogero Mammona depositava per via telematica la Nota di Trascrizione del pignoramento.

In data 03.11.2022 il legale del precedente “PRISMA SPV s.r.l. Avv. Calogero Mammona depositava per via telematica la “Certificazione Notarile”.

In data 28.11.2022 il legale del precedente “PRISMA SPV s.r.l.” Avv. Calogero Mammona depositava per via telematica avviso (EX ART.498) ai creditori [REDACTED]

Alla data odierna, il suddetto creditore non risulta intervenuto.

## **INCARICO**

Con provvedimento del 01.12.2022, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. In data 13.12.2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.



## OPERAZIONI PERITALI

In data 23.01.2023 alle ore 10:00, il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti n.q. di Esperto Stimatore, concordemente al Custode Giudiziario nominato Avv. Giovanni Cartella, si è recato presso l'unità immobiliare pignorata de quo sito in Misilmeri, Via P12 n.25 Contrada Montagna Grande. Sui luoghi, oltre il sottoscritto e il custode Avv. Cartella era presente la Sig.ra OMISSIS, moglie dell'esecutato OMISSIS. Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separati fogli ed effettuando misurazioni, rilievi e fotografie dell'immobile pignorato. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11:30.

## LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

***- Unità immobiliare consistente in porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in Via P12 n.25 nel Comune di Misilmeri (PA) - Contrada Montagna Grande.***



*Si precisa che la foto satellitare individua il perimetro dell'intera P.lla 546, e non del Lotto Unico*



## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

È presente nel fascicolo, il Certificato Notarile a rogito del Notaio Giulia Messina Vitrano, redatto in data 28.10.2022 depositato in data 03.11.2022. Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 14.10.2022 Reg. Gen. 49126 Reg. Part. 39033) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

## **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene all'odierno esecutato:

- **OMISSIS (Piena proprietà)**

Nato a OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

L'immobile in oggetto perveniva al suddetto in forza dell'Atto di compravendita Rep. nn. 273667/5567 del 24.01.2008 a rogito del Notaio Fernandez Giuseppe, trascritto a Palermo il 05.02.2008 ai nn.6556/4013 da potere della Sig.ra OMISSIS.

Si precisa che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07.10.2008 a Misilmeri (PA) con la Sig.ra. OMISSIS, come riportato nel certificato di matrimonio (Allegato P) e che in data 26.11.2008 gli stessi hanno adottato il regime di separazione dei beni in forza dell'Atto a rogito del Notaio Sergio Tripodo di Palermo. Alla data della stipula dell'Atto di compravendita nonché del Contratto di mutuo, oggi titolo esecutivo nel presente procedimento, l'esecutato aveva titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.



## DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri (Codice F246) con i seguenti identificativi:

- **Contrada Montagna Grande n. S.N.C., piano T:**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	518	1	A/7	2	5,5	111 mq <i>(escluse aree scoperte 88 mq)</i>	€ 383,47

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**, piena proprietà per 1/1.

Derivante da:

Fg. 8 p.lla 518 sub 1 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 02.09.2008:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02.09.2008 Pratica n. PA0369214 in atti dal 02.09.2008  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.17624.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31.08.2007:

- VARIAZIONE del 31.08.2007 Pratica n.PA0477876 in atti dal 31.08.2007 DIVISIONE-  
AMPLIAMENTO (n.24464.1/2007)

Fg.8, P.lla 518 (catasto fabbricati)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04.10.2002:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04.10.2002 Pratica n.393877 in atti dal 04.10.2002  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.2360.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987

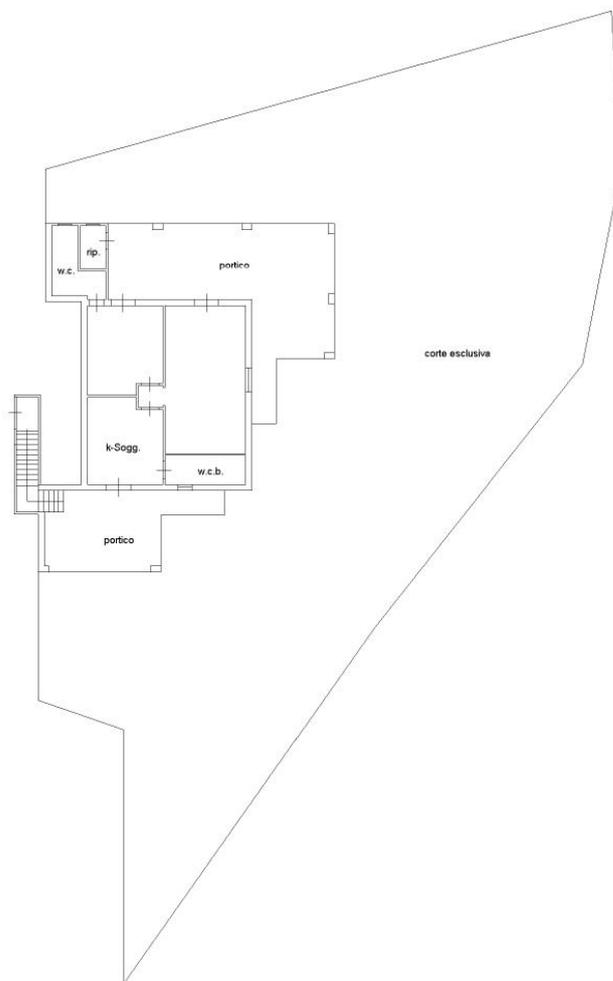




*Stralcio del foglio di mappa catastale n. 8 con individuazione della P.lla 518. Si specifica che il contorno rosso indica la P.lla 518 mentre la campitura in rosso individua la porzione della strada interpodereale che risulterebbe compresa all'interno della stessa particella.*



PIANO TERRA  
h = mt. 2,80



CONTRADA MONTAGNA GRANDE



*Planimetria catastale del Lotto Unico (aggiornata al 31.08.2007)*





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20.04.2022	OMISSIS <i>Intera proprietà</i>	Fabbricati: Fig. 8, P.lla 518, Sub. 1
Dal 24.01.2008 al 20.04.2022		Fabbricati: Fig. 8, P.lla 518, Sub. 1-2
Dal 31.08.2007 al 24.01.2008	OMISSIS <i>Intera proprietà</i>	Fabbricati: Fig. 8, P.lla 518, sub 1-2
Dal 25.03.1993 al 31.08.2007	OMISSIS <i>Intera proprietà</i>	Fabbricati: Fig. 8, P.lla 518
Dall'impianto meccanografico ( <i>del</i> <i>30.06.1987</i> ) al 25.03.1993	OMISSIS <i>Comproprietario in comunione</i> <i>legale</i> OMISSIS <i>Comproprietario in comunione</i> <i>legale</i>	Fabbricati: Fig. 8, P.lla 518

N.B.: Il Sub.1 è oggetto del presente provvedimento, mentre il sub.2 della P.lla 518 è stato oggetto di compravendita e pertanto non rientrante del presente pignoramento.



## DESCRIZIONE

Il Lotto Unico è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento, identificato rispettivamente come segue:

**- Unità immobiliare consistente in porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in Via P12 n.25 nel Comune di Misilmeri (PA) - Contrada Montagna Grande.**

Al Lotto Unico pignorato è consentito l'accesso tramite due cancelli carrabili adiacenti, di cui il primo da sinistra immette in realtà alla porzione di area di corte esclusiva dell'unità soprastante quella pignorata, mentre dall'altro cancello posto alla destra si accede all'area di corte esclusiva del lotto pignorato. Entrambi i cancelli trovano accesso dalla strada interpodereale che si diparte dalla strada provinciale n.38. La pertinenza esclusiva del lotto unico è costituita da un piazzale in battuto di cemento destinato a parcheggio, da due portici rivestiti con piastrelle in ceramica, oltre che da una porzione di terreno prevalentemente incolto (vedi foto 1, foto 2 e foto 3).



Foto 1 – Cannello carrabile



Foto 2 – Portico



Foto 3 – Terreno circostante

L'unità immobiliare, al suo interno, si compone di un unico vano d'ingresso adibito a soggiorno/cucina, illuminato da una porta finestra e da una finestra, da un disimpegno che consente l'accesso a due camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico interno (vedi foto 4, foto 5 e foto 6). Sono presenti altresì due portici posti rispettivamente nei fronti Ovest e Sud/Est. Esternamente, è presente un terzo servizio igienico oltre che una cucina in muratura e relativo forno a legna, realizzati all'interno di una tettoia in multistrato.

All'interno dell'unità viene riscontrata un'altezza pari a 2,82 m nella camera da letto prospiciente a Sud-Est, mentre l'altra camera da letto risulta controsoffittata ed è stata riscontrata un'altezza utile pari a 2,67 m, infine la camera soggiorno/cucina ha altezza pari a 2,64 m pertanto non rispetta i requisiti igienico sanitari minimi. L'immobile ha pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica 30x30 di colore grigio e pareti dipinte con idropittura lavabile di diverso colore. Il primo servizio igienico presenta vaso, bidè, lavabo e box doccia ed ha i pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore nero con finitura lucida e pareti



rivestite con piastrelle bianche fino ad un'altezza di 2,40 m circa. Il secondo servizio igienico presenta vaso, bidè, lavabo e box doccia, ed ha i pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore nero con finitura lucida e pareti rivestite con piastrelle bianche fino ad un'altezza di 2,40 m circa. Il terzo servizio igienico, accessibile dall'esterno, presenta vaso, bidè, lavabo e box doccia ed ha i pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore grigio e pareti rivestite con piastrelle bianche fino ad un'altezza di 2,40 m circa, allo stato del sopralluogo quest'ultimo risulta utilizzato come locale ripostiglio. Le porte interne sono in legno color noce, gli infissi interni, compresa la porta di accesso, sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, mentre esternamente tutti gli infissi sono dotati di avvolgibile in PVC ad esclusione della porta finestra sita nel soggiorno ed in una delle camere da letto, queste ultime dotate di persiane in alluminio. Si precisa altresì che tutte le aperture esternamente sono fornite di grate anti intrusione in ferro.



Foto 4-Soggiorno



Foto 5- Camera da letto



Foto 6-Camera da letto

Dal punto di vista impiantistico sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia, fossa IMHOFF con annesso pozzo disperdente, impianto citofonico, scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria ed uno split nel soggiorno.

Si precisa che l'unità pignorata versa in pessimo stato di conservazione, difatti durante il sopralluogo è stato rilevato un esteso e diffuso quadro di dissesti evidentemente causati da infiltrazioni e riversamenti di acqua, necessitando pertanto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Internamente gli ambienti, in particolar modo i servizi igienici, presentano segni di umidità al soffitto con rigonfiamento e distacco dello strato di finitura dell'intonaco e comparsa di macchie di muffa in corrispondenza delle pareti perimetrali e del soffitto. Si rileva inoltre la presenza di umidità alla base delle pareti della camera da letto.

Anche esternamente l'unità immobiliare presenta vari dissesti, in particolar modo in corrispondenza dei pilastri e della parte basamentale dell'abitazione. Ciò è dovuto a causa della risalita di umidità capillare che ha provocato l'ossidazione dei ferri di armatura e la conseguente espulsione del copri ferro, che espandendosi provoca lesioni nella muratura ed il distacco della stessa dall'armatura.





Foto 7- Muffa sul soffitto del wc



Foto 8- Sfogliatura del soffitto del wc



Foto 9- Ossidazione dei ferri di armatura

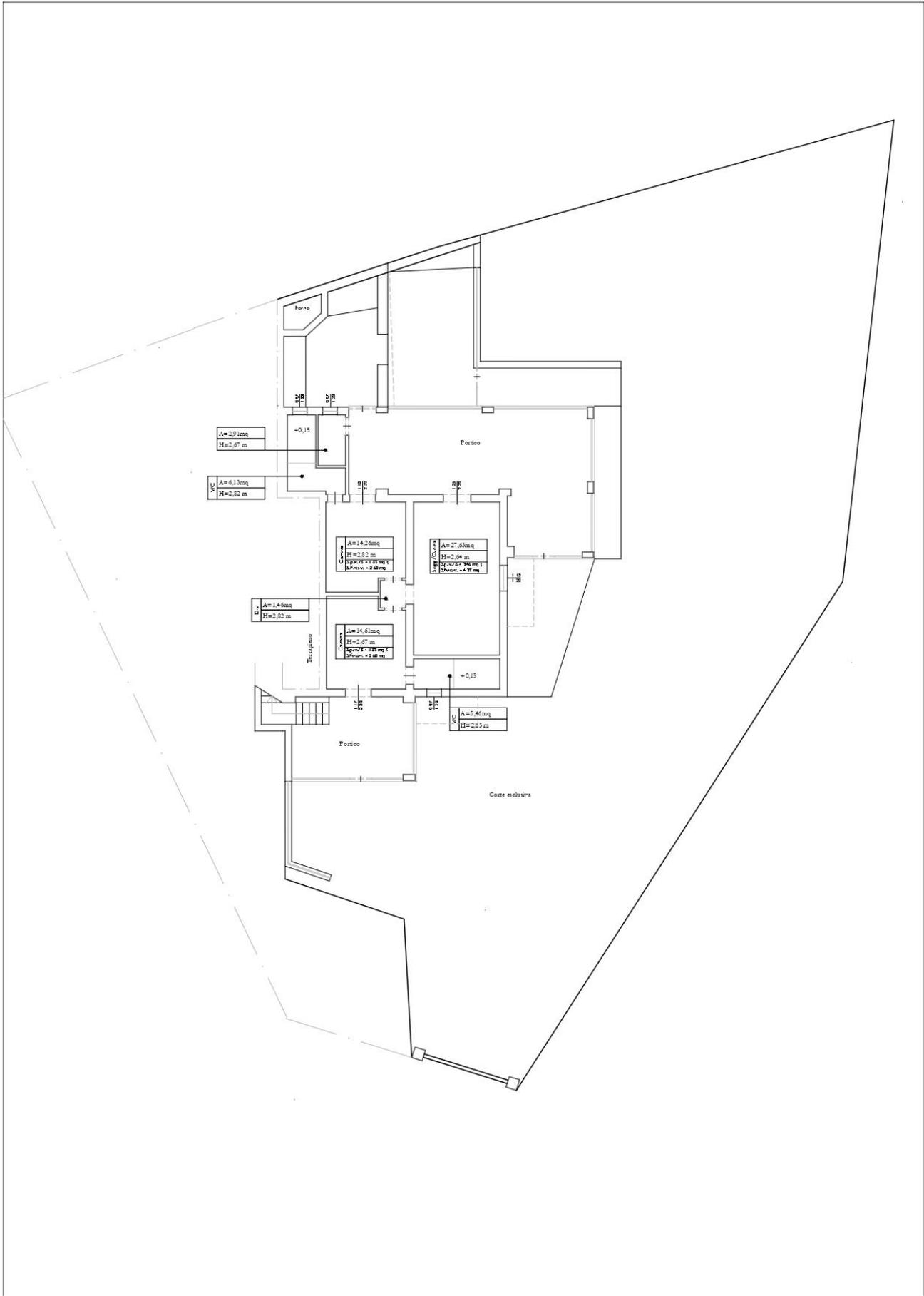
La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 121,64 mq circa.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (APE).



Piano delle coperture e corte del Lotto Unico





## CONSISTENZA

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del giardino di pertinenza dell'intero Lotto Unico è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"*). La superficie commerciale del piazzale d'accesso e del camminamento che circonda il fabbricato è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Corti e Cortili*). La superficie commerciale del portico al piano terra è stata raggugliata al 35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% (*Portici e Patii*). Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Utile Interna	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Piano terra	72,46 mq	90,60 mq	1	90,60 mq
Portici	-	77,97 mq	0,35 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	14,04 mq
Giardino	-	336,57 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	8,73 mq
Corte	-	313,67 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	8,27 mq
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>121,64 mq</b>

- La superficie utile interna è la superficie di calpestio;
- La superficie lorda è invece la superficie che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- La superficie commerciale invece è la superficie lorda raggugliata con appositi coefficienti.

### Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore OMISSIS che vi risiede con la sua famiglia, ossia la moglie e due figli.



## CORRISPONDENZA CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 31.08.2007) ed il rilievo dello stato dei luoghi, si evidenzia un maggior spessore del muro interno, che divide la zona giorno da quella notte, pari a 25 cm ca, rispetto a quanto riportato nella pianta catastale stessa. Quanto precedentemente detto comporta la traslazione degli stessi ambienti notte di 25 cm circa lasciando nel complesso inalterata la distribuzione interna oltre che la superficie utile dei singoli vani, ciò può essere riconducibile ad una mera errata rappresentazione grafica.

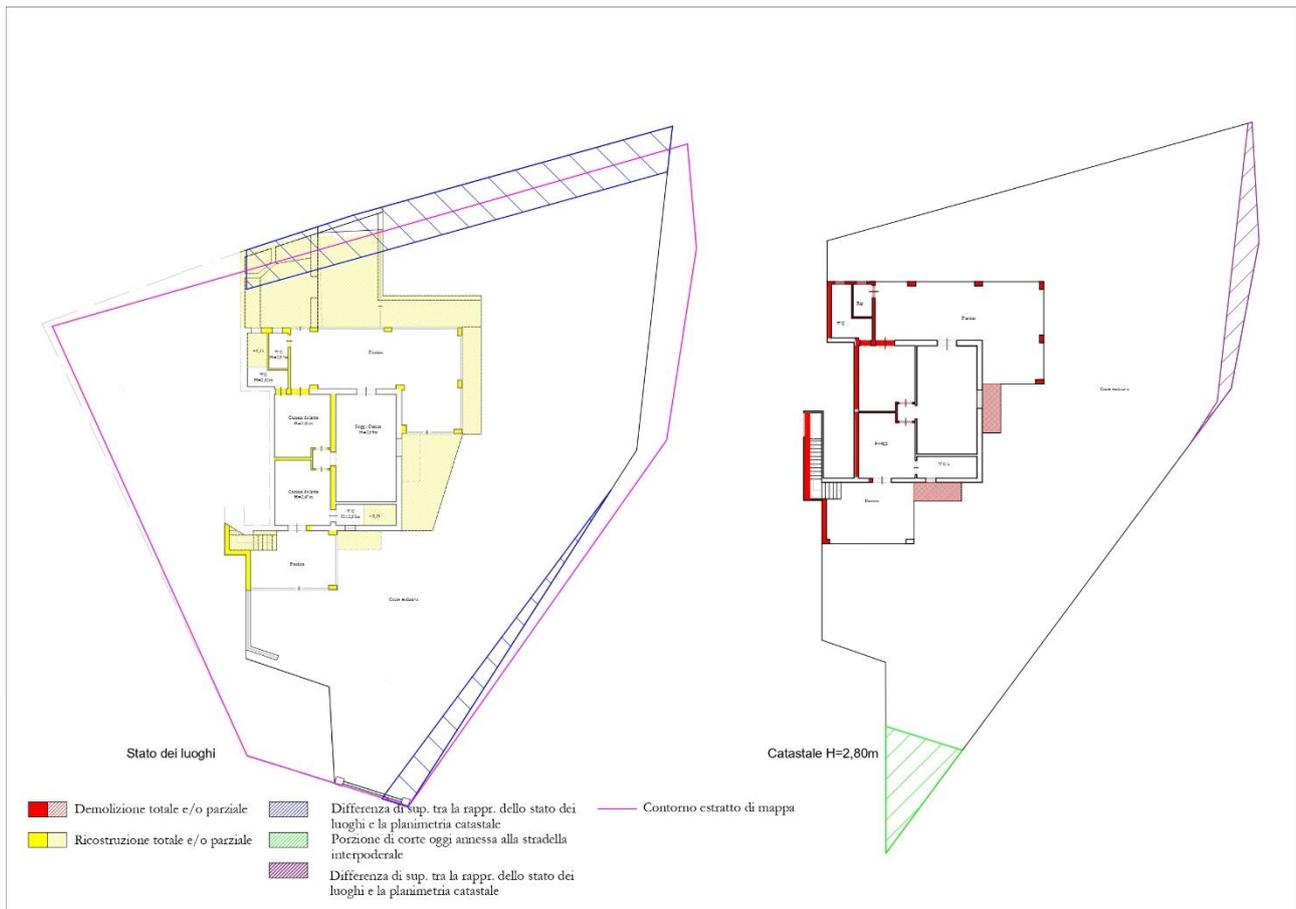
Ulteriori difformità riscontrate vengono di seguito elencate:

- Mancata rappresentazione dei pilastri parzialmente inglobati nei muri di tomagno;
- Lieve traslazione nella rappresentazione dei pilastri esterni del portico;
- Differente altezza di tutti gli ambienti presenti in quanto nella planimetria catastale viene indicata un'altezza utile interna pari a 2,80 m, mentre ad oggi sono state riscontrate nei vari ambienti differenti altezze che variano da 2,64 a 2,82 m, presumibilmente anche per via di controsoffittatura;
- Lieve traslazione nella rappresentazione della scala esterna adiacente al portico, oltre che maggior lunghezza della prima rampa della scala ad "L";
- Diversa destinazione del vano catastalmente adibito a cucina ed oggi adibito a camera;
- Realizzazione di cucina in muratura esterna e di camminamenti perimetrali al portico;
- Lieve traslazione del muro esterno che divide il vano adibito a servizio igienico e ripostiglio dalla corte in cui è sita la cucina in muratura;
- Errata rappresentazione della proiezione del balcone di primo piano, in quanto indicata nella planimetria catastale con una linea continua piuttosto che con linea tratteggiata.

Si evidenzia inoltre che nella visura storico catastale estratta per l'immobile in oggetto non viene indicato l'esatto indirizzo dello stesso, ovvero Via P12 n.25 piano T, ma piuttosto è riportata una indicazione generica ovvero Contrada Montagna Grande n. S.n.c. piano T.

Alla luce delle difformità rilevate si può affermare che le lievi traslazioni sopra menzionate possono considerarsi degli errori di rappresentazione grafica, pertanto al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un nuovo Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, nonché della variazione toponomastica.





Relativamente alla individuazione della corte, si rappresenta che, è stata individuata una errata rappresentazione della stessa in quanto la superficie indicata nella planimetria catastale risulta essere non1 corrispondente rispetto a quella individuata dall'estratto di mappa. Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo topografico dell'area di corte, tramite strumentazione satellitare, rilevando i reali confini materializzati sui luoghi. Dall'esito dei suddetti rilievi si è verificato che la superficie di corte rilevata, non corrisponde né con l'area di corte indicata in planimetria catastale, né tantomeno con i confini dell'estratto di mappa. In particolare si evidenzia che i confini materializzati e rilevati sui luoghi, eccedono come area di corte sia rispetto all'area indicata nella planimetria catastale sia a quella indicata nell'estratto di mappa. Alla luce di quanto sopra si prenderà pertanto come superficie di riferimento per i calcoli della superficie commerciale quella derivante dall'estratto di mappa.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a **2.000,00 €** comprensivi della presentazione del nuovo Docfa nonché della restituzione dell'accertamento topografico con la materializzazione dei reali confini catastali sui luoghi.



## SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di porzione di villa bifamiliare, sita al piano terra, ubicata in Contrada Montagna Grande nel Comune di Misilmeri (PA) Via P12 n.25. Il lotto è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fig. 8, P.lla 518, sub.1 ed è costituito da corte e giardino di pertinenza esclusiva. L'unità immobiliare si compone di un vano d'ingresso adibito a soggiorno/cucina, disimpegno che consente l'accesso a due camere da letto ciascuno dotata di un servizio igienico interno. Sono presenti altresì due portici posti rispettivamente nei fronti Ovest e Sud/Est. Esternamente, è presente un terzo servizio igienico oltre che una cucina in muratura e relativo forno a legna, realizzati all'interno di una tettoia in multistrato. L'appartamento, sia internamente sia esternamente, versa in pessimo stato di conservazione.

La superficie commerciale totale del Lotto Unico è pari a 121,64 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, al netto di traslazioni dei tramezzi interni dovuti ad un maggior spessore del muro interno che divide la zona giorno da quella notte pari a 25 cm circa, per cui sarà necessario un aggiornamento tramite Docfa catastale, oltre che una restituzione dell'accertamento topografico con la materializzazione dei reali confini catastali in quanto è stata riscontrata, relativamente alla individuazione della corte, una errata rappresentazione della stessa in quanto la superficie individuata dalla planimetria catastale risulta essere non corrispondente rispetto a quella individuata dall'estratto di mappa.

L'immobile ricade in ZTO denominata "*Zona E6 – verde agricolo con densità edilizia esistente superiore all'indice di zona*" del PRG del Comune di Misilmeri approvato con D.D.G. ASS.TO TT.AA. n.1216 delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 08.05.2017.

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in assenza di Concessione Edilizia e per la stessa è stata successivamente presentata Istanza di Condono Edilizio Prot.n. 2005 - Pratica 2186 del 03.04.1995 di cui alla L.724/94, che ad oggi non è stata ancora evasa dal Comune di Misilmeri.

Il prezzo a base d'asta del Lotto Unico, al netto dei costi per la regolarizzazione catastale, per il completamento dell'iter per il rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria, per le opere di demolizione e per la presentazione della SCA è pari ad **€ 36.328,13**.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota protocollo n. 4664 del 19.01.2023 (Allegato Q), il Commissariato per la liquidazione degli usi civici, comunicava che *"al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Misilmeri. Le ricerche di natura storico-giuridica e, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Si fa presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito dall'articolo 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i."*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
<b>Dal 24.01.2008 ad oggi</b>	<b>OMISSIS</b> OMISSIS OMISSIS OMISSIS  intera piena proprietà	<b>Atto di compravendita del 24.01.2008, ai nn. 273667/5567</b>  Notaio Fernandez Giuseppe.  Trascritto a Palermo il 05.02.2008 ai nn. 6556/4013  Da potere di <b>OMISSIS</b> OMISSIS OMISSIS
<b>Dal 25.03.1993 al 24.01.2008</b>	<b>OMISSIS</b> OMISSIS OMISSIS intera piena proprietà	<b>Atto di compravendita del 25.03.1993, Rep. n. 9119</b>  Notaio Marino Mario  Trascritto il 16.04.1993 Ai nn. 14850/11278  Da potere di <b>OMISSIS</b> <b>OMISSIS</b> OMISSIS



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (14.10.2022). Si evidenzia tuttavia che nella certificazione notarile in capo all'esecutato, non risultano specificati i proprietari ante ventennio da potere dei quali la signora OMISSIS con Atto di Compravendita del 25.03.1993 acquisiva il terreno e l'immobile successivamente demolito dalla stessa su cui è stato realizzato un nuovo immobile. Gli stessi tuttavia sono desumibili dalla visura storica catastale, allegata alla presente, ovvero i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, rispettivamente coniugi in proprietà legale dei beni.

Inoltre si evidenzia che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 07.10.2008 a Misilmeri (PA) con la Sig.ra. OMISSIS, come riportato nel certificato di matrimonio (Allegato P) e che in data 26.11.2008 gli stessi hanno adottato il regime di separazione dei beni in forza dell'Atto a rogito del Notaio Sergio Tripodo di Palermo. Alla data della stipula dell'Atto di compravendita nonché del Contratto di mutuo, oggi titolo esecutivo nel presente procedimento, l'esecutato aveva titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

**Iscrizione nn. 6557/1491 del 05.02.2008**

Importo: € 150.000,00

A favore di: Unicredit BANCA S.P.A.

Contro: OMISSIS

Derivante da: Mutuo del 24.01.2008 Rep. nn. 273668/5568 a rogito del Notaio Fernandez

Giuseppe di Palermo

Formalità a carico della procedura

**Iscrizione nn. 28091/2449 del 27.06.2014**

A favore di: [REDACTED]

Contro: OMISSIS

Derivante da: Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingintivo del 16.05.2012 Rep.n.1180 emesso da Tribunale di Trieste.

### *Trascrizioni*

**Trascrizione nn.49126/39033 del 14.10.2022**

A favore di: PRISMA SPV SRL

Contro: OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 01.09.2022 Rep. n. 1547/2022 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Nulla da riferire.



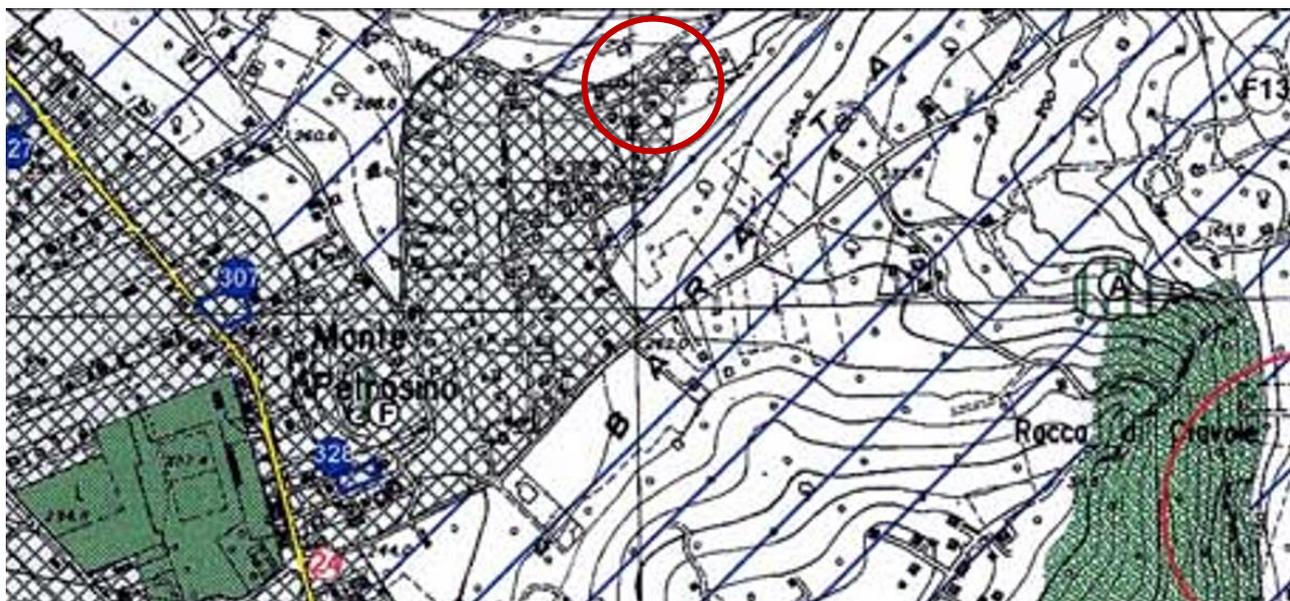
## NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto Unico ricade nella ZTO denominata "Zona E6 – verde agricolo con densità edilizia esistente superiore all'indice di zona" del PRG del Comune di Misilmeri approvato con D.D.G. ASS.TO TT.AA. n.1216 delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 08.05.2017, normata all'articolo 43 delle NTA del PRG, di seguito riportato:

*Art. 43 - Zona E6 – Verde agricolo con densità edilizia esistente superiore all'indice di zona.*

*Sono classificate E6 le aree agricole che presentano in atto insediamenti abitativi con una densità edilizia fondiaria superiore all'indice di zona (maggiore di 0,03 mc/mq). In tali aree, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole del P.R.G., non è consentita nessuna ulteriore edificazione. È consentito esclusivamente l'intervento in aree libere per la realizzazione di opere di urbanizzazione e impianti per i servizi a rete relativi.*

*Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente e del relativo rapporto di copertura, previa verifica ed accertamenti del Comune, di cui al D.D.G. A.R.T.A del 18.10.2006 n.1216. Viene prescritto che le suddette aree dovranno essere soggette a verifica tecnico-amministrativa da parte del Comune, allo scopo di accertare se esistono i requisiti che ammettano la possibilità di realizzare nelle aree libere le opere di urbanizzazione primaria. Nelle more di tali adempimenti nelle aree saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*



*Stralcio della Tav. C1.3 del PRG del Comune di Misilmeri con individuazione del Lotto Unico*



Inoltre, si specifica che il Lotto Unico ricade in zona gravata dal vincolo sismico e vincolata a scopi idrogeologici oltre che, essendo presente una Rete Gas SNAM risulta essere attiva una fascia di sicurezza di rispetto al gasdotto come rappresentato nello stralcio seguente:



## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di un approfondito accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (PA), relativamente all'immobile pignorato, sono state rinvenute due pratiche inerenti richieste di Istanze di Condono Edilizio. La prima Istanza è stata presentata ai sensi della L. 47/85 dalla Sig.ra OMISSIS (vecchia proprietaria che vendette alla Sig.ra OMISSIS, da potere della quale acquista l'odierno esecutato), oggetto della quale era la regolarizzazione di un fabbricato composto da un unico piano terra avente superficie coperta di circa mq 41,40 ed una cubatura di circa mc 124,20. Si specifica in merito alla suddetta Istanza, che la pratica non è stata mai integrata e per essa non è stata mai rilasciata alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria.

La seconda Istanza di Condono Edilizio è stata presentata, ai sensi della L.724/94, dalla Signora OMISSIS, al fine di regolarizzare l'attività di demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato acquistato da potere della Sig.ra OMISSIS.

L'Istanza suddetta avente Prot. n. 2005 - Pratica 2186 del 03.04.1995 è stata presentata dalla suddetta Sig.ra OMISSIS, per la regolarizzazione del fabbricato ricostruito, costituito da un piano terra (sub.1) ed un piano primo (sub.2 non oggetto del presente procedimento), P.lla 518 sub 1 e 2.

Alla luce di quanto sopra occorre precisare che bisognerà procedere separatamente al completamento dell'iter istruttorio della suddetta istanza, presentata per le due unità che identificano oggi l'immobile nel suo complesso, ossia il sub.1 oggetto del presente procedimento ed il sub.2 non oggetto del presente procedimento.

Dalla consultazione della domanda di Condono Edilizio sopra citata, emerge che con nota riportante la data del 21.11.2007 la Sig.ra OMISSIS richiedeva al Comune di Misilmeri il rilascio di un certificato di congruità e inesistenza vincoli per l'edificio di Via P12 n.25 - Contrada Montagna Grande. A tale nota il Comune di Misilmeri emetteva nota Prot. n. 169 del 18.12.2007 in cui certifica che:

*"da un esame preliminare della pratica di condono, sulla base degli art.32 e 33 della L.47/85 come sostituiti dall'art. 23 della L.R. 10.08.1985 n.37, il rilascio della concessione in sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali e urbanistici ad eccezione del vincolo sismico per il quale è stato inoltrato certificato di idoneità sismica depositato al Genio Civile di Palermo in data 07.11.2007 il versamento effettuato di € 6.989,72 comprensivo di interessi a titolo di oblazione è congrua. È stato corrisposto, altresì, il contributo di concessione pari ad € 2.412,00, e che lo stesso risulta congruo."*

Successivamente a tale nota, il Comune di Misilmeri richiedeva una integrazione in merito agli oneri concessori e all'oblazione, secondo lo schema di seguito rappresentato:

### **CALCOLO OBLAZIONE**

- oblazione unitaria: £ 108.000 per abusi commessi dal 16.03.1985 al 31.12.1993;
- Superficie complessiva abitazione a piano terra:

$$Sc = Su + 60\% Snr = 140,94 \text{ mq} \times £ (108,000 \times 2/3) = £ 10.147,680$$



- Superficie complessiva abitazione primo piano:

$$Sc = Su + 60\% Snr = 151,08 \text{ mq} \times \text{£ } 108,000 = \text{£ } 16.316,640$$

Tot.: **£ 26.465,320** dovuti

**£ 13.527,000** versati

**Conguaglio oblazione da versare: £ 12.937,320**

Pertanto, l'oblazione è pari ad **€ 6.681,57** a cui vanno sommati gli interessi legali che, dal 01.04.1995 al 30.06.2014, sono pari ad **€ 4.413,76**.

$$\text{€ } 6.681,57 + \text{€ } 4.413,76 = \text{€ } 11.095,33$$

Il valore precedente dovrà essere aggiornato, aggiungendo ulteriori interessi legali, e fino alla data del 14.04.2023 la somma risulta essere pari a **€ 11.438,763**

### Calcolo Interessi Legali

Capitale: **€ 6.681,57**

Data Iniziale: 01/04/1995

Data Finale: 14/04/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/04/1995	31/12/1996	€ 6.681,57	10,00%	640	€ 1.171,56
01/01/1997	31/12/1998	€ 6.681,57	5,00%	730	€ 668,16
01/01/1999	31/12/2000	€ 6.681,57	2,50%	731	€ 334,54
01/01/2001	31/12/2001	€ 6.681,57	3,50%	365	€ 233,85
01/01/2002	31/12/2003	€ 6.681,57	3,00%	730	€ 400,89
01/01/2004	31/12/2007	€ 6.681,57	2,50%	1461	€ 668,61
01/01/2008	31/12/2009	€ 6.681,57	3,00%	731	€ 401,44
01/01/2010	31/12/2010	€ 6.681,57	1,00%	365	€ 66,82
01/01/2011	31/12/2011	€ 6.681,57	1,50%	365	€ 100,22
01/01/2012	31/12/2013	€ 6.681,57	2,50%	731	€ 334,54
01/01/2014	31/12/2014	€ 6.681,57	1,00%	365	€ 66,82
01/01/2015	31/12/2015	€ 6.681,57	0,50%	365	€ 33,41
01/01/2016	31/12/2016	€ 6.681,57	0,20%	366	€ 13,40
01/01/2017	31/12/2017	€ 6.681,57	0,10%	365	€ 6,68
01/01/2018	31/12/2018	€ 6.681,57	0,30%	365	€ 20,04
01/01/2019	31/12/2019	€ 6.681,57	0,80%	365	€ 53,45
01/01/2020	31/12/2020	€ 6.681,57	0,05%	366	€ 3,35
01/01/2021	31/12/2021	€ 6.681,57	0,01%	365	€ 0,67
01/01/2022	31/12/2022	€ 6.681,57	1,25%	365	€ 83,52
01/01/2023	14/04/2023	€ 6.681,57	5,00%	104	€ 95,19

Totale colonna giorni: 10240

Totale interessi legali: **€ 4.757,16**

**Capitale + interessi legali: € 11.438,73**



## CALCOLO ONERI CONCESSORI

In merito agli Oneri Concessori il Comune stabilisce che la somma degli stessi dovrà essere pari ad € **6.948,12 (Incidenza costo costruzione € 5.380,60 + Incidenza oneri di urbanizzazione € 1.567,52)**

Di tale somma sono stati già versati € 2.412,80 (attualizzati nel 2014 mediante calcolo di rivalutazione monetaria l'importo è pari ad € 2.704,75). Nel 2014 quindi la somma, che doveva essere versata, era pari ad € 4.243,37.

**Pertanto si ha: € 11.438,73 + € 4.243,37 = € 15.682,10**

Alla luce di quanto sopra occorre precisare che bisognerà procedere separatamente al completamento delle due unità che identificano oggi l'immobile nel suo complesso, in quanto il solo sub.1 è oggetto del presente procedimento, mentre le suddette somme sono state determinate per l'intero fabbricato, considerato anche il sub.2, che come detto non è oggetto del presente procedimento.

**Per cui in merito al sub.1, sebbene vi sia una lieve differenza in merito ai mq delle due unità immobiliare, l'importo da versare sarà pari al 50% di € 15.682,10, ossia pari ad € 7.841,05.**

Inoltre, dall'esame della pratica di Condonò Edilizio Prot.n.2005- Pratica 2186, ai sensi della L. 724/1994, si riscontra la presenza dei seguenti documenti:

- Certificato di idoneità sismica ai sensi dell'Art.4 della L.13/3/88 n.68 depositato al Genio Civile di Palermo in data 07.11.2007 al n.22030 a firma dell'Ingegnere Angelo Formoso;
- Parere igienico sanitario ex art.2020 TU.LL.SS. del 07.06.2010;
- Relazione idrogeologica del 25.11.2008 a firma del Geologo Sergio Francesco Bellomo;
- Nulla Osta a norma dell'Art.23 della L.R. 37/1985 ai soli fini del Vincolo Idrogeologico del 24.04.2009;
- Relazione tecnica-descrittiva a firma del Geometra Grasso Pietro;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale.

**Si specifica che ad oggi, la pratica non è stata evasa dal Comune in quanto non è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria.**

**Pertanto alla luce dell'Art.39 della L.724/94 e di quanto sopra riportato, al fine di completare l'iter per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria sarà necessario integrare la pratica di sanatoria depositando, perizia giurata sulle dimensioni e dichiarazione sullo stato dei lavori, ottenere l'autorizzazione allo scarico, richiedere nulla osta di Gasdotto.**

**Soltanto previo ottenimento delle suddette autorizzazioni e/o nulla osta sarà possibile depositare Perizia ai sensi dell'Art.28 della L.R. Sicilia 16/2016, a firma di un tecnico abilitato che costituisce titolo abilitativo edilizio.**



A tal proposito occorre specificare che:

1. L'Art.28, comma 1 stabilisce che, *“I titolari degli immobili, che hanno presentato Istanza di Condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge del 28.02.1985, n.47, dalla legge 23.12.1994, n.724 e dalla legge 24.11.2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previsto, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani”*;

Infine, dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'Istanza del Condono Edilizio Prot. n.2005 e dal raffronto degli stessi con il rilievo dello stato dei luoghi, si evidenzia un maggior spessore del muro interno, che divide la zona giorno da quella notte, pari a 25 cm ca, rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata all'Istanza. Quanto precedentemente detto comporta la traslazione degli stessi ambienti notte, di 25 cm ca lasciando nel complesso inalterata la distribuzione interna oltre che la superficie utile dei singoli vani, ciò può essere riconducibile ad una errata rappresentazione grafica.

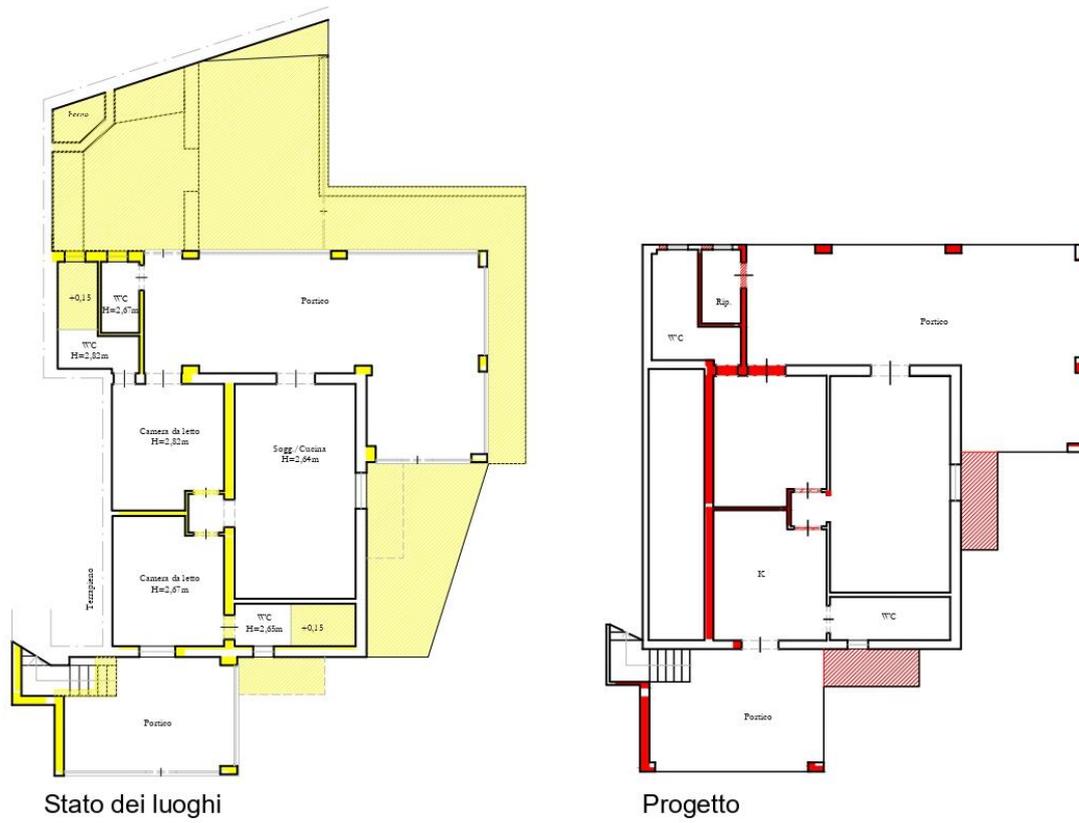
Ulteriori difformità riscontrate vengono di seguito elencate:

1. Mancata rappresentazione dei pilastri parzialmente inglobati nei muri di tomagno;
2. Lieve traslazione nella rappresentazione dei pilastri esterni del portico;
3. Traslazione della porta finestra del vano ad oggi adibito a camera da letto;
4. Errata rappresentazione della proiezione del balcone di primo piano, in quanto indicata nella planimetria catastale con una linea continua piuttosto che con linea tratteggiata;
5. Lieve traslazione nella rappresentazione della scala esterna adiacente al portico, oltre che maggior lunghezza della prima rampa della scala ad “L”;
6. Diversa destinazione del vano da progetto adibito a cucina ed oggi adibito a camera;
7. Errata rappresentazione della proiezione del balcone di primo piano, in quanto indicata nella planimetria catastale con una linea continua piuttosto che con linea tratteggiata;
8. Lieve traslazione del muro esterno che divide il vano adibito a servizio igienico e ripostiglio dalla corte in cui è sita la cucina in muratura;
9. Realizzazione di cucina in muratura esterna e di camminamenti perimetrali al portico;

Per poter completare la sanatoria si rende necessario l'aggiornamento degli elaborati progettuali al fine di correggere le difformità sopra elencate. Occorrerà preliminarmente demolire le opere descritte al punto n.9 del superiore elenco, in quanto opere realizzate successivamente alla presentazione dell'Istanza di Condono, nonché l'abbassamento della quota del pavimento del vano soggiorno/cucina al fine di ripristinare l'altezza utile netta pari ad 2,70 m come da progetto e come necessario ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari.



Successivamente alla definizione della pratica di Condono occorrerà presentare S.C.A. e A.P.E.



-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale



Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra detto, di seguito vengono individuate le spese per tutte le attività necessarie sopra descritte. Si precisa che, per ciascuna voce, saranno conteggiati dei costi suscettibili di variazione in quanto oltre alla spesa relativa all'attività professionale del tecnico incaricato, si conteggeranno delle spese fisse che vengono periodicamente variate dagli stessi uffici proposti alla ricezione degli stessi.

- Opere di demolizione .....	€ 6.000,00;
- Redazione di nuovi elaborati planimetrici .....	€ 1.500,00;
- Oneri di oblazione e concessori .....	€ 7.841,05
- Perizia Giurata ai sensi dell'Art.28 della L.R.16/16.....	€ 3.000,00;
- SCA ai sensi dell'Art.24 del D.P.R.380/01.....	€ 2.500,00;
- Diritti di segreteria SCA.....	€100,00;
- Nulla Osta Gasdotto.....	€1.000,00;
- Autorizzazione allo scarico.....	€ 1.000,00;
- APE.....	€ 200,00;

**Pertanto le spese, necessarie per rendere conforme l'immobile pignorato, sono pari a**  
**€ 23.141,05**



## STIMA

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto a motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Si specifica che nella zona di riferimento non sono stati rinvenute transazioni con caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento. Pertanto si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari".



## Stima sintetica

Per determina il valore del bene oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla banca dati dell' Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" (OMI), tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene e del suo stato di conservazione.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Misilmeri (secondo semestre 2022), a destinazione residenziale e tipologia ville e villini, nella zona denominata "R2 – Extraurbana/Zone Agricole".



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: MISILMERI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice zona: R2

Microzona: 0

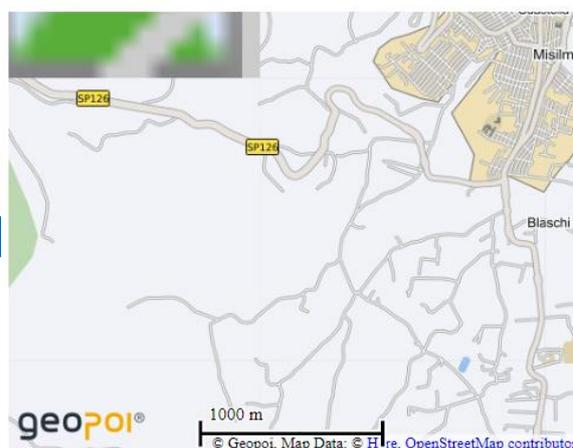
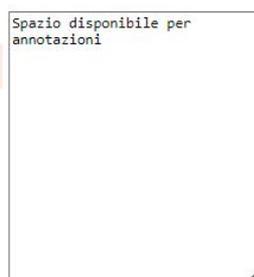
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	540	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	580	850	L	2,1	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, l'OMI indica una forbice compresa fra **€ 580,00/mq** e **€ 850,00/mq** allo stato libero, in condizioni normali. Considerato lo stato in cui versa l'immobile si è deciso di considerare il valore minimo ossia **€ 580,00/mq**.



Inoltre dalle indagini condotte sul web, nella zona di riferimento, non sono state trovate transazioni con caratteristiche simili all'unità in oggetto.

Pertanto, si terrà conto unicamente del valore minimo estratto dall'OMI, ed in base alle qualità estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 580,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

121,64 mq x 580,00 € = **€ 70.551,20**

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

1. Spese di regolarizzazione catastale pari ad € 2.000,00;
2. Spese di presentazione pratiche edile e opere di demolizione pari ad € 23.141,05;
3. 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari ad € 6.811,52;
4. 5% in quanto l'immobile risulta occupato pari ad € 2.270,50.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto Unico è pari a:

**€ 36.328,13**

\*\*\*\*\*



## ALLEGATI

- Allegato A - Planimetria di rilievo Lotto Unico
- Allegato B - Documentazione fotografica Lotto Unico
- Allegato C - Difformità catastali Lotto Unico
- Allegato D - Difformità progettuali Lotto Unico
- Allegato E - Documentazione catastale Lotto Unico
- Allegato F - Sovrapposizione fra il foglio di mappa catastale e l'ortofoto satellitare
- Allegato G - Atto di compravendita del 24.01.2008 Rep. 273667 Racc. 5567
- Allegato H - Atto di compravendita del 25.03.193 Rep. 9119 Racc. 1222 (precedente proprietario)
- Allegato I - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia
- Allegato L - Stralcio della Tav. C1.3 del PRG di Misilmeri con individuazione del Lotto Unico
- Allegato M – Stralcio Google Earth con individuazione della fascia di sicurezza rispetto al gasdotto
- Allegato N - Quotazioni OMI
- Allegato O - Certificato di residenza dell'esecutato
- Allegato P - Estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato
- Allegato Q - Gravami di uso civico
- Allegato R - Verbale di sopralluogo
- Allegato S – Perizia per pubblicità

\* \* \* \* \*

*Con la presente relazione, composta di n. 33 pagine dattiloscritte e n. 17 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*Trabia lì, 14.04.2023*

L'Esperto alla stima  
**Ing. Vincenzo Barranti**

