
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **65/2022**
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi,

promossa da

******Omissis******

e per essa

******Omissis******

contro

******Omissis******

e

******Omissis******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	30
Riserve e particolarità da segnalare	34
Elenco allegati	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	38



INCARICO

All'udienza del giorno 15.07.2022, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con notifica da parte della Cancelleria in data 28.07.2022.

In data 04.08.2022, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 18.08.2022, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

PREMESSA

Dalla documentazione agli atti, prodotta dal creditore precedente, si ricostruiscono cronologicamente i vari avvenimenti propedeutici alla redazione della presente perizia di stima:

- In data **27.02.2013**, con **atto di compravendita** Rep. n. 31573 – Racc. n. 17617, ai rogiti del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese (All. N. 1), registrato a Termini Imerese in data 28.02.2013 al n. 430/IT e trascritto a Palermo in data 01.03.2013 ai nn. 11698/8962, i sig.ri ****Omissis**** (parte venditrice) traferivano agli odierni esecutati, sig.ri ****Omissis**** (parte acquirente in regime legale di comunione dei beni), la piena proprietà dell'immobile di seguito descritto.

*“Fabbricato sito in Lercara Friddi, in Via Maria Santissima dell’Aiuto n.ri 9-11; composto da un magazzino ed ingresso a piano terra, tre vani a primo piano, tre vani, disimpegno e w.c. a secondo piano e da cucina, w.c. e terrazzo a terzo piano; confinante con la detta via Maria Santissima dell’Aiuto, con via Lucania e con proprietà ****Omissis****; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lercara Friddi, alla mappa urbana, particelle:*

*- **1890 sub. 3 graffata con la particella 1896 sub 1**, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 9, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, mq. 61, R.C. Euro novantuno virgola trentasei (91,36);*

*- **1890 sub. 4 graffata con la particella 1896 sub 2**, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 11, Piano 1-2-3, Categoria A/4, Classe 6, vani 8, R.C. Euro trecentosettantuno virgola ottantacinque (371,85).*

- In data **27.02.2013**, con atto Rep. n. 31574 – Racc. n. 17618, ai rogiti del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, registrato a Termini Imerese in data 28.02.2013 al n. 431/IT, la ****Omissis**** stipulava con i sig.ri ****Omissis**** un **contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria** per una somma capitale pari ad € 70.000,00 (debito complessivo pari ad € 140.000,00), rilasciato in forma esecutiva in data 25.03.2013 e garantito dalla fidejussione contrattuale prestata dai sig.ri ****Omissis****, nonché da ipoteca di primo grado consentita



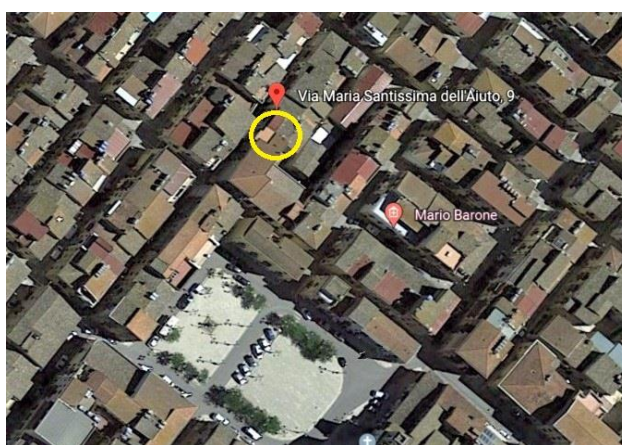
dagli odierni eseguiti ed accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 01.03.2013 ai nn. 11701/770, sull'immobile sopra descritto di proprietà esclusiva degli stessi sig.ri ****Omissis****.

- Successivamente, la società ****Omissis**** - oggi rappresentata dalla mandataria ****Omissis**** - acquistava dalla ****Omissis****, in blocco e pro soluto, i crediti pecuniari derivanti da contratti di mutuo ipotecario (ivi compreso quello riguardante gli odierni eseguiti) e, per effetto del perdurante mancato pagamento delle rate del mutuo sopra specificato, in data **01.03.2022**, notificava **atto di precetto** ai predetti sig.ri ****Omissis**** n.q. di mutuatari e ai sig.ri ****Omissis**** n.q. di fidejussori, intimando di pagare, entro il termine di dieci giorni, la somma complessiva di € 83.360,66, oltre agli interessi di mora, spese accessorie e spese ulteriormente dovute, manifestando, in caso contrario, la volontà di procedere ad esecuzione forzata.
- Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, la predetta società ****Omissis****, rappresentata dalla società ****Omissis****, avviava il processo espropriativo, notificando ai sig.ri ****Omissis**** **atto di pignoramento immobiliare** in data **13.05.2022**; il pignoramento veniva restituito al creditore precedente in data 18.05.2022, trascritto a Palermo il giorno 03.06.2022 ai nn. 27298/21559 e iscritto a ruolo in data 07.06.2022.
- In data **22.06.2022**, avveniva il deposito **dell'istanza di vendita dell'immobile pignorato** e precedentemente descritto, sul quale grava la richiamata ipoteca a garanzia del mutuo sopra citato.

DESCRIZIONE



Ubicazione del fabbricato nel tessuto urbano



Ubicazione del fabbricato nell'isolato

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA) lungo la Via Maria Santissima dell'Aiuto, a pochi metri dalla centrale Piazza Duomo, è composto da 4 elevazioni fuori terra, con ingresso dai civici n. 11 e n. 11/A, dai quali si accede al magazzino ubicato al piano terra e dal civico n. 13, dal quale si accede all'abitazione ubicata nei superiori piani primo, secondo e terzo.





Via Maria SS. Dell'Aiuto



Via Lucania

Dal punto di vista strutturale e distributivo, l'immobile rientra in una delle tipologie edilizie tipiche del tessuto urbano del centro storico del paese, essendo costituito da una stecca a sviluppo verticale assemblata a schiera, larga un vano ed alta più piani, con attico arretrato e terrazzino.

L'edificio, ubicato in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, si trova molto vicino alle varie attività commerciali ed agli edifici amministrativi del paese, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali.

Il fabbricato prospetta, oltre che sulla citata Via Maria Santissima dell'Aiuto, anche sulla parallela Via Lucania, dalla quale si può accedere, tramite due porte in ferro, alla parte posteriore del magazzino.

Il **MAGAZZINO**, identificato catastalmente in Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), con consistenza catastale di mq. 61, presenta due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale.

L'immobile, come si evince da un'analisi delle strutture esistenti, era originariamente costituito da quattro vani separati da muri portanti, che si intersecavano longitudinalmente e trasversalmente.

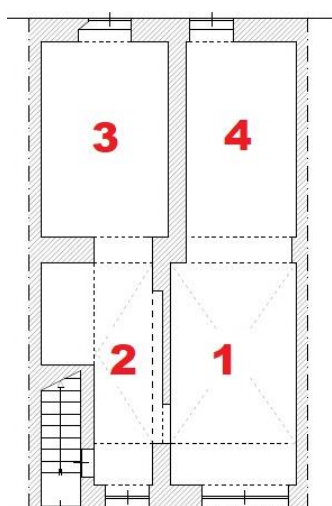
Tre di essi, ovvero i due vani prospicienti la citata Via Maria Santissima dell'Aiuto e quello prospiciente la citata Via Lucania, ubicato sul lato sinistro dell'immobile stesso, erano comunicanti tra loro tramite archi in muratura, tutt'oggi visibili; mentre il quarto vano, prospiciente la stessa Via Lucania ed ubicato sul lato destro, risultava separato dai precedenti tramite un muro, come rappresentato graficamente nella planimetria allegata al **progetto di ampliamento e sopraelevazione** del fabbricato, approvato nel 1967 (All. N. 5).

Quest'ultimo vano, d'altronde, originariamente identificato in Catasto con la P.lla 1896 (successivamente soppressa), nel momento in cui fu acquistato dai danti causa degli odierni esecutati, sig.ri ****Omissis****, con atto di compravendita del 1964 ai rogiti del Notaio Furitano (All. N. 1), congiuntamente all'altra parte del fabbricato successivamente ampliato ed oggetto della presente procedura, costituiva un'unità immobiliare separata dal resto del fabbricato e destinata a deposito per la paglia ("pagliera").



Oggi, dopo le modifiche apportate (demolizione del muro di divisione), **di cui non esiste conformità edilizia**, tale vano (4) risulta integrato al vano (1) prospiciente la predetta Via Maria Santissima dell’Aiuto.

Un particolare costruttivo di interesse architettonico, è rappresentato dalle due volte a crociera che ricoprono i primi due ambienti, delle quali, purtroppo, la prima risulta parzialmente inglobata nella struttura muraria realizzata per la costruzione della scala che conduce ai piani superiori, come si può evincere dalla documentazione fotografica (All. N. 12).



PIANO TERRA



vano 1



vano 2



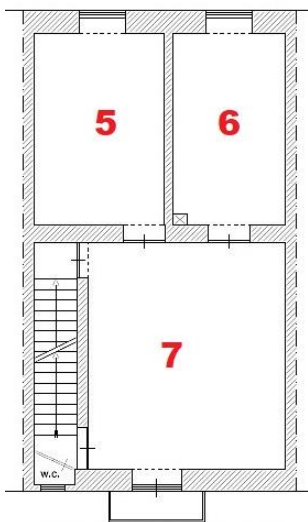
vano 3



vano 4

L'APPARTAMENTO per civile abitazione, identificato catastalmente in Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), è composto da: tre vani al primo piano, dei quali uno adibito a cucina; tre vani, disimpegno e W.C. al secondo piano; un vano con una seconda cucina, W.C. e terrazza al terzo piano.





PIANO PRIMO



scala di collegamento



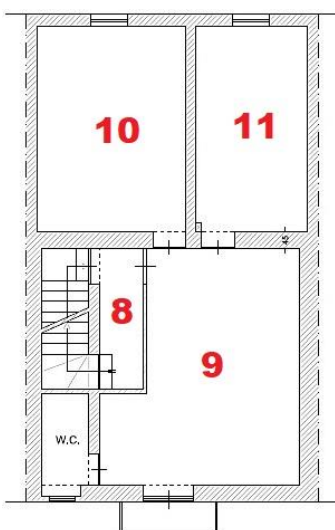
vano 5



vano 6



vano 7



PIANO SECONDO



vano 8



vano 9

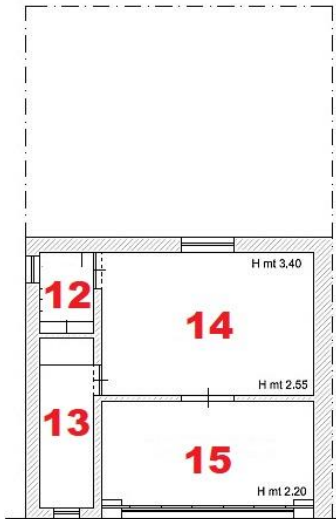




vano 10



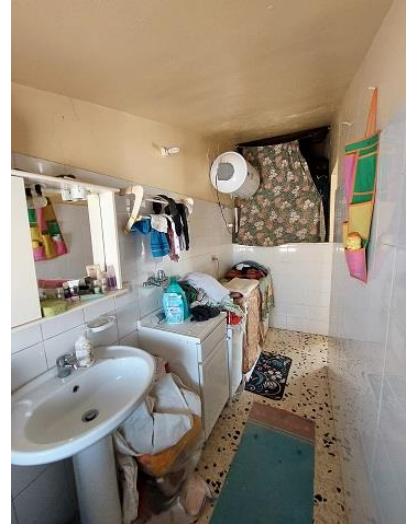
vano 11



PIANO TERZO



12 - Scala



13 - W.C.



vano 14



15 - terrazza con veranda



I quattro piani del fabbricato sono collegati da una scala a rampa unica, larga in media circa mt. 1,10, rivestita in marmo bicolore.

Gli ambienti dell'abitazione del primo e del secondo piano hanno un'altezza di circa mt. 2,90, mentre gli ambienti del terzo piano sono coperti con un tetto a falda inclinata, la cui altezza media è pari, anch'essa, a circa mt. 2,90.

Si precisa che l'immobile presenta delle parti abusive, sia al secondo che al terzo piano, come più ampiamente descritto ed approfondito nel successivo paragrafo sulla "Regolarità Edilizia".

PER IL BENE IN QUESTIONE NON È STATO EFFETTUATO UN ACCESSO FORZOSO.

LOTTO UNICO

Per le caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati (consistenza, esposizione, caratteristiche costruttive, accesso, etc.), si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione di un unico lotto per la vendita, al fine di non determinare un pregiudizio patrimoniale conseguente alla divisione dell'immobile e di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato.

Il lotto unico, pertanto, è formato da entrambe le unità negoziali pignorate, ovvero, l'appartamento per civile abitazione ed il magazzino precedentemente descritti.

LA VENDITA DEL BENE NON È SOGGETTA AD I.V.A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo** della documentazione ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico dei debitori eseguiti, sig.ri ****Omissis****, redatto dal **Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG)**, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, effettuata a Palermo ai nn. 27298/21559, in data 03.06.2022.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dei cespiti pignorati, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (All. N. 3).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli dei beni pervenuti ai debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, con il citato **atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, Rep. n. 31573 del giorno 27 febbraio 2013** (All. N. 1), da potere di

****Omissis****, [REDACTED] e ****Omissis****, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.



Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati di residenza storico, stato di famiglia ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio dei debitori esegutati (All. N. 2).

Da tali certificati, i sig.ri ****Omissis**** risultano attualmente residenti in [REDACTED] e coniugati tra loro in regime di comunione legale, in data 23.07.2005, antecedentemente, quindi, all'atto di acquisto dei beni oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, altresì, all'acquisizione dell'atto **derivativo ai rogiti del Notaio Sebastiano Furitano di Lercara Friddi, Rep. n. 17419 – Racc. n. 2589 del giorno 5 agosto 1964** (All. N. 1), ivi registrato il 25.08.1964 al n. 71/I112 e trascritto a Palermo in data 05.09.1964 ai nn. 27938/23884.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti debitori esegutati:

****Omissis****

****Omissis****

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

- ****Omissis**** per la quota di 1/2 della piena proprietà
- ****Omissis**** per la quota di 1/2 della piena proprietà

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il **DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITÀ DEI DEBITORI ESECUTATI.**

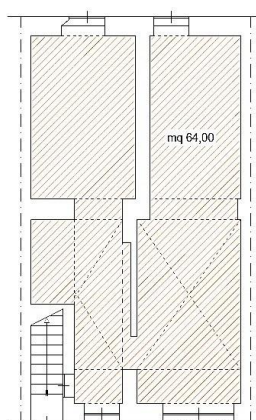
CONFINI

L'immobile confina a Nord con la detta Via Maria Santissima dell'Aiuto, ad Est con proprietà ****Omissis**** (Fg. MU P.lla 1889 graffata con P.lla 1897), a Sud con la Via Lucania e ad Ovest con proprietà ****Omissis**** (Fg. MU P.lla 1892).

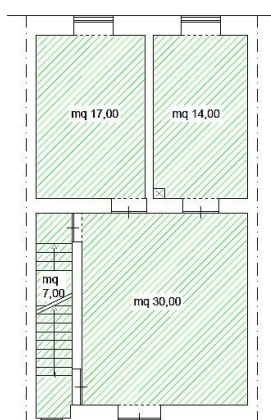


CONSISTENZA

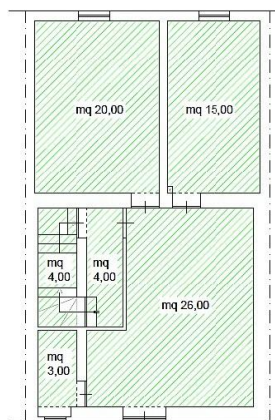
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.te	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	64 ,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,90 m	T
Superficie convenzionale arrotondata magazzino				82,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale magazzino				82,00 mq		
ABITAZIONE	166,00 mq	214,00 mq	1,00	214,00 mq	2,90 m	1-2-3
Balconi scoperti Tot.	4,00 mq	4,00 mq	0,30 (*)	1,00 mq	—	1-2
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,30 (*)	5,00 mq	—	3
(*) Per i balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, la superficie si calcola nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.						
Totale superficie convenzionale arrotondata appartamento				220,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale appartamento				220,00 mq		



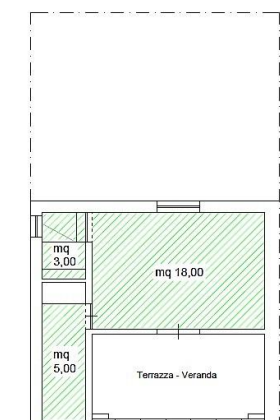
SUP. NETTA P.T.



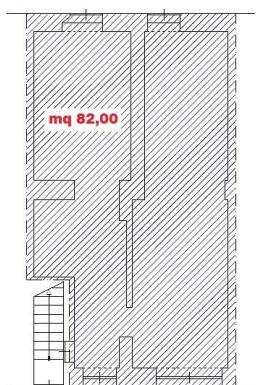
SUP. NETTA P. 1



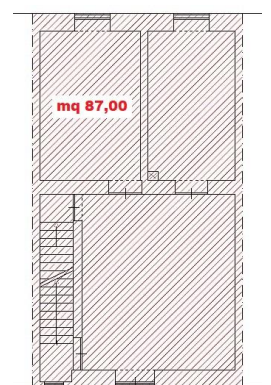
SUP. NETTA P. 2



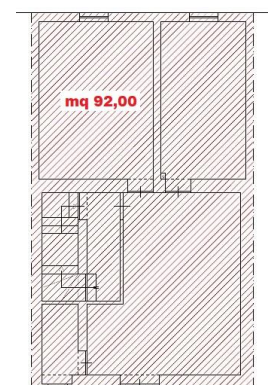
SUP. NETTA P. 3



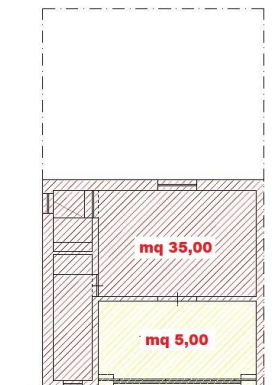
SUP. LORDA P.T.



SUP. LORDA P. 1



SUP. LORDA P. 2



SUP. LORDA P. 3



Si specifica che per determinare la consistenza degli immobili pignorati (All. N. 9) e di conseguenza la loro superficie commerciale o “*Superficie Convenzionale Vendibile*” (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.), si è fatto riferimento alle norme contenute nel **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli **immobili urbani a destinazione ordinaria**) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è desunto che:

- il **magazzino**, costituendo un'unità immobiliare a destinazione terziaria, inserito nella **Cat. C/2** ed essendo classificato come “*Magazzini e locali di deposito*”, rientra nel **Gruppo T/2**, ovvero “*Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali*”;
- l'**abitazione**, costituendo un'unità immobiliare a destinazione residenziale che fa parte di un edificio ed essendo classificato come “*Abitazione di tipo popolare*”, inserito nella **Cat. A/4**, rientra nelle “*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato*” del **Gruppo R/1**, ovvero “*Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui*”.

Si precisa che le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T), sono contenute negli *Allegati B e C* del predetto D.P.R. n. 138/1998.

I BENI SONO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da oggi al 17/05/2013	****Omissis****, ██████████ piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, ██████████ ██████████ piena proprietà per 1/2	C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 4 e P.Illa 1896 Sub 2 (graffati) + C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 3 e P.Illa 1896 Sub 1 (graffati) VARIAZIONE TOPONOMASTICA, Pratica n. PA01455703 in atti dal 17/05/2013
Dal 17/05/2013 Al 27/02/2013	****Omissis****, ██████████ piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, ██████████ ██████████ piena proprietà per 1/2	C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 4 e P.Illa 1896 Sub 2 (graffati) + C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 3 e P.Illa 1896 Sub 1 (graffati) Corrisp.ti al C.T - Fg. 500 - P.Ille 1890 e 1896 ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA del 27/02/2013, Rep. n. 31573, rogante Mario Barabbino in Termini Imerese, in atti dal 01/03/2013
Dal 27/02/2013 al 02/10/1998	****Omissis****, ██████████ ██████████ piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, ██████████ ██████████ piena proprietà per 1/2	C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 4 e P.Illa 1896 Sub 2 (graffati) + C.F. - Fg. MU - P.Illa 1890 Sub 3 e P.Illa 1896 Sub 1 (graffati)



		VARIAZIONE per FUSIONE AMPLIAMENTO in atti dal 02/10/1998; originate dalla soppressione delle seguenti particelle: Fg. MU - P.lla 1890 Sub 1 e 2 e P.lla 1896
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
Urbana	MU	1890 1896	3 1		C/2	5	61 mq		Euro 91,36	T	SI	
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
Urbana	MU	1890 1896	4 2		A/4	6	8 vani		Euro 371,85	1-2-3	SI	

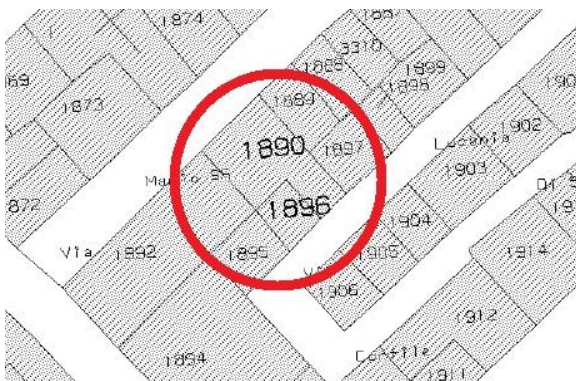
La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

Si precisa che nelle visure catastali (All. N. 3) si evidenzia che le predette particelle, inserite nel catasto fabbricati, sono corrispondenti alle seguenti particelle inserite nel **catasto terreni**:

- **Foglio 500 Particella 1890**, destinazione Ente Urbano, Superficie mq 71.

Variatione del 18/09/2013, Pratica n. PA0261513 in atti dal 18/09/2013, per bonifica identificativo catastale (n. 19828.1/2013). Annotazioni: migliore precisazione di superficie; omessa acquisizione meccanografica; dati desunti dalla tavola censuaria; variato di qualità; per collegamento con il C.E.U. allineamento cartografico-censuario; bonifica delle incoerenze.

- **Foglio 500 Particella 1896**, qualità Ente Urbano, Superficie mq 18 (Imp. mecc. 08/03/1988)

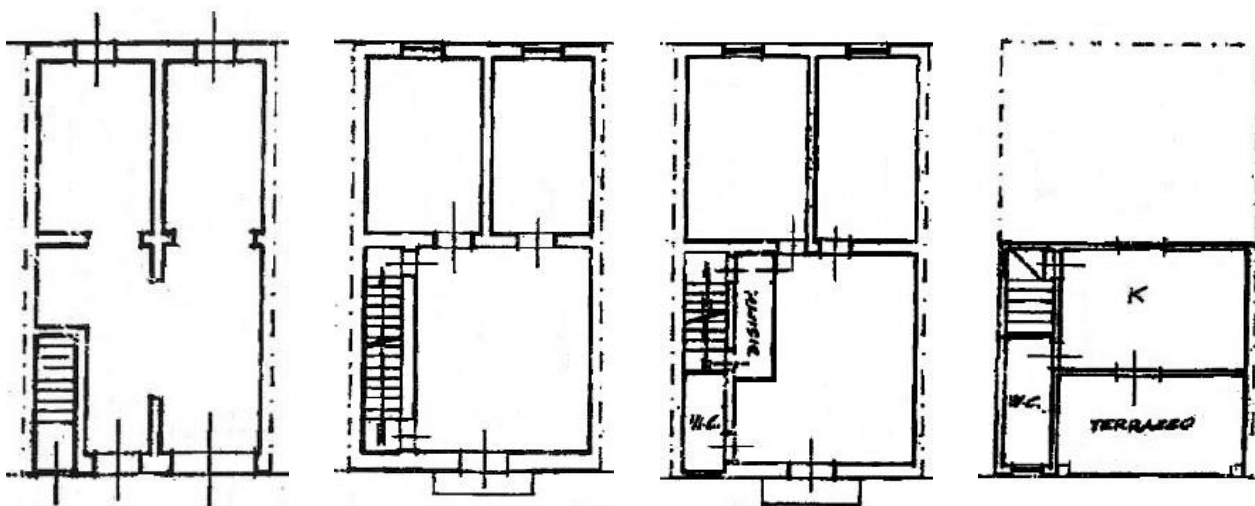


Estratto di mappa Fg. 500 P.lle 1890 - 1896



Ortofoto immobile





Planim. catastale P.T.

Planim. catastale P. 1

Planim. catastale P. 2

Planim. catastale P. 3

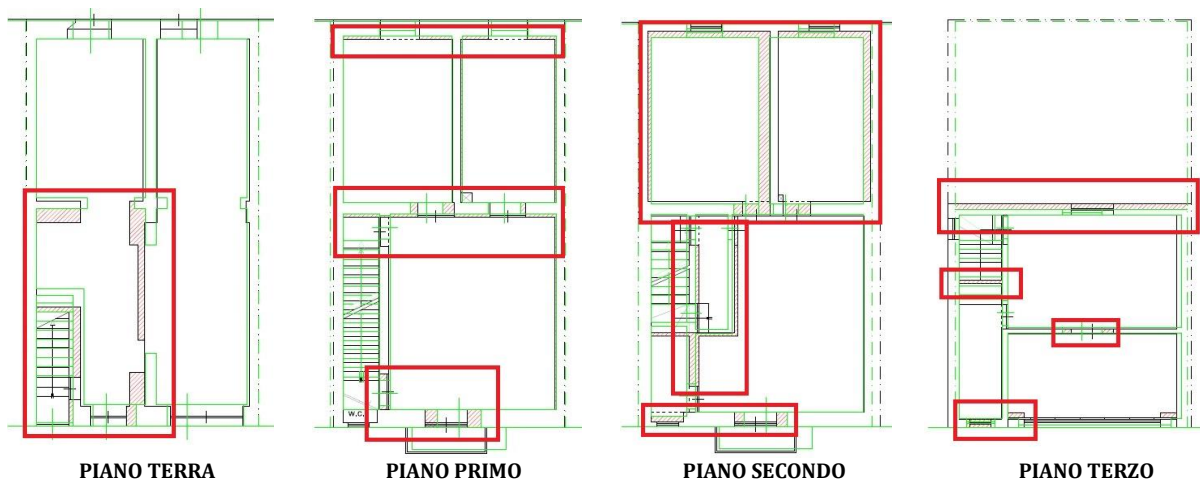
Corrispondenza catastale

Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegate alla presente relazione (All. N. 3).

Altresì, si può affermare che esiste sostanziale rispondenza tra lo stato dei luoghi (All. N. 6) e le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio (All. N. 4).

Si segnalano, invero, **alcune lievi difformità** – evidenziate nel grafico dell'All. N. 8 (*"Sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto alla restituzione grafica della planimetria catastale"*), quali la diversa posizione di alcuni muri nel magazzino e nei vari piani dell'abitazione e la diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre, nonché la diversa dimensione dello spessore di alcuni muri.

Tali difformità, comunque, rientrano nei casi previsti dall'art. 3 comma "e" della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010, per le quali non è necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale: *"non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità"*.



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO



Tuttavia, poiché l'attuale planimetria catastale – recuperata dal sottoscritto presso l'archivio personale del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese (PA), in quanto **non allegata** al citato atto di compravendita del 2013 (All. N. 1) – risulta non presente nella banca dati telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate e, pertanto, si dovrà procedere alla stesura di una nuova planimetria catastale utilizzando il servizio di "Variazione Catastale DOCFA", ai fini di un aggiornamento della stessa, anche alla luce della regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio specificata al successivo paragrafo "Regolarità Edilizia".

Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria pari a circa € 50,00, il costo per la relativa voltura pari ad € 100,00 e la parcella del tecnico abilitato, pari a circa € 450,00, **si stima un costo finale di € 600,00 per la suddetta regolarizzazione catastale, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**

PRECISAZIONI

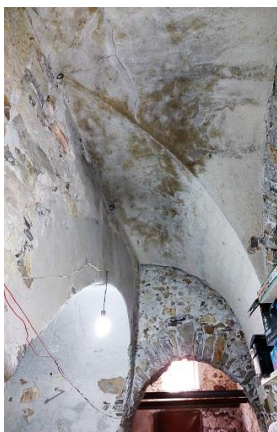
Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

PATTI

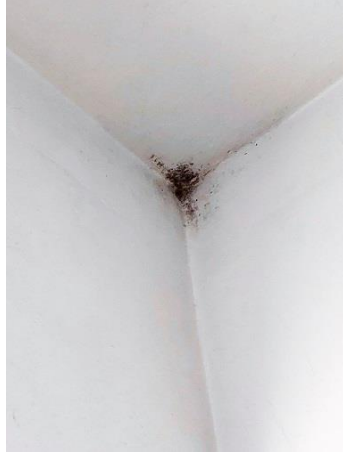
Nell'atto di provenienza, Rep. n. 31573 ai rogiti del Notaio Mario Barabbino, non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino si considera "SCADENTE", mentre lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione si considera "MEDIocre". Si segnalano, altresì, alcune tracce di umidità e di muffa, ammaloramenti dell'intonaco e dello strato di finitura, nonché lesioni superficiali, riscontrate su alcune pareti interne e su alcuni soffitti dell'immobile, come documentato fotograficamente (All. N. 12).







PARTI COMUNI

Il bene pignorato non presenta parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Lercara Friddi (All. N. 5), relativamente ai lavori di sopraelevazione del fabbricato esistente, si evince che il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante in conci di tufo e malta cementizia; le rampe della scala nonché il solaio del secondo piano ed il soffitto del terzo piano con profilati in ferro "a doppio T" e tavelloni in laterizio; gli architravi delle aperture con profilati in ferro "a doppio T"; il tramezzo del terzo piano con mattoni forati in laterizio e malta cementizia; l'intonaco interno con malta comune.

Inoltre, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto in fase di sopralluogo, si può affermare quanto di seguito esposto.

La struttura portante del piano terra si presenta: in parte omogenea, realizzata in pietra grezza, con e senza ricorsi di mattoni in laterizio, composta da elementi lapidei di diverse dimensioni e malta di calce; in parte disomogenea, con la presenza di pochi elementi lapidei di grande pezzatura ed ampia presenza di malta, totalmente priva di intonaco ed in alcuni punti fortemente fuori piombo.

Lungo il muro di spina longitudinale è visibile un ampio arco a tutto sesto, parzialmente chiuso da un tramezzo in blocchi di pomice-cemento - realizzato in mattoni di laterizio, la cui malta di giunzione risulta in più punti deteriorata; nei due ambienti prospicienti la Via Maria Santissima dell'Aiuto, il soffitto è caratterizzato dalla presenza di due volte a crociera, una delle quali, come già detto, risulta parzialmente inglobata nella struttura muraria della scala che conduce all'abitazione.

L'intradosso del solaio dell'ambiente prospiciente la Via Lucania, facente parte del nucleo originario del fabbricato, mostra un'orditura principale di travi in legno ed una parte superiore composta da listelli in legno di piccole dimensioni, incannucciato e malta cementizia fortemente deteriorata.

Nell'altro vano prospiciente la Via Lucania (ex "pagliera"), interessato dai lavori effettuati nel 1967, invece, si nota che il solaio è stato realizzato con travi in ferro "a doppio T" e tavelloni in laterizio; nello stesso vano è presente un soppalco in legno composto da travi grezze, tavoloni e materiale composito, come ante di infissi dismessi.

L'intera pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, priva di materiale di rivestimento.

Il magazzino è dotato di porte in ferro verniciato di varie dimensioni.

Nel complesso, l'intera struttura del piano terra si presenta vetusta e fatiscente e certamente necessiterebbe di urgenti interventi di consolidamento statico e di adeguamento sismico.



Per quanto riguarda i piani superiori, adibiti a civile abitazione, è stato riscontrato che:

- la tramezzatura interna è rifinita con intonaco per interni ed idropittura;
- il tramezzo del disimpegno del secondo piano è realizzato in cartongesso;
- la muratura esterna è rifinita con intonaco per esterni tipo Li Vigni;
- la pavimentazione interna e quella dei balconi è realizzata sia con marmette di cemento e graniglia, sia con piastrelle di ceramica di varie forme e colori;
- le pareti ed il pavimento del bagno principale del secondo piano e di quello del terzo piano, presentano un rivestimento di piastrelle in ceramica di varie forme e colori;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio verniciato e vetro-camera e sono dotati di persiane; gli infissi interni sono realizzati con struttura in tamburato di legno ed in massello verniciato.

L'immobile è dotato di impianto TV, idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, di riscaldamento con elementi termoconvettori e stufe a pellet, di climatizzazione con split a parete, tutti privi di certificazione a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nella relazione di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario, sui luoghi di causa era presente la sig.ra ****Omissis****, debitrice esecutata, la quale riferiva che l'immobile pignorato è attualmente in uso ed occupato dai debitori esecutati, sig.ri ****Omissis**** e dalle loro figlie minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2013 al 08/08/2022 (Visura catastale All. N. 3)	****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 Da potere di: ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Barabbino	27/02/2013	31573	17617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. Il. di Palermo	01/03/2013	11698	8962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di PA	28/02/2013	430/IT	



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1964 al 27/02/2013	****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 Da potere di: ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2 ****Omissis****, [redacted] piena proprietà per 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sebastiano Furitano	05/08/1964	17419	2589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	05/09/1964	27938	23884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lercara Friddi	25/08/1964	71/IT	112

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (All. N. 3), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta il giorno 01/03/2013 - Reg. Gen. 11701 - Reg. Part. 770

A favore di

****Omissis**** (creditore ipotecario), s [redacted] ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [redacted], C.F. ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [redacted] C.F. ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2



- ****Omissis**** (debitore non datore di ipoteca), [REDACTED]

[REDACTED] C.F. ****Omissis****

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico

Rogante: Notaio Mario Barabbino in Termini Imerese

Data: 27/02/2013

N. Repertorio: 31574

N. Raccolta 17618

Capitale € 70.000,00 – Tasso interesse annuo 4,96% - Totale € 140.000,00

Grava su

- *Immobilabile n. 1:* Comune di Lercara Friddi (PA), magazzino C/2 al Catasto Fabbricati, Fg. MU P.Illa 1890 Sub 3 + Fg. MU P.Illa 1896 Sub 1, consistenza 61 metri quadri, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 9;
- *Immobilabile n. 2:* Comune di Lercara Friddi (PA), abitazione A/4 al Catasto Fabbricati, Fg. MU P.Illa 1890 Sub 4 + Fg. MU P.Illa 1896 Sub 2, consistenza 8 vani, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 11.

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 03/06/2022 - Reg. Gen. 27298 - Reg. Part. 21559

A favore di

****Omissis****, [REDACTED] C.F. ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED].
****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED] C.F.
****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 13/05/2022 – Rep. n. 899

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA)

Grava su

- *Immobilabile n. 1:* Comune di Lercara Friddi (PA), magazzino C/2, al Catasto Fabbricati Fg. MU P.Illa 1890 Sub 3 + Fg. MU P.Illa 1896 Sub 1, consistenza 61 metri quadri, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 9;
- *Immobilabile n. 2:* Comune di Lercara Friddi (PA), abitazione A/4, al Catasto Fabbricati Fg. MU P.Illa 1890 Sub 4 + Fg. MU P.Illa 1896 Sub 2, consistenza 8 vani, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 11.



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli sopra specificate.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- altre procedure esecutive;
- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo, fatte salve le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti relative alla zona omogenea A, in cui ricade l'immobile.

Si precisa, invece, che **resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile** per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, meglio specificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", i cui relativi costi sono stati decurtati dal prezzo a base d'asta, così come sono stati decurtati dal prezzo a base d'asta i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCF, come specificato nel paragrafo "Dati catastali".

Si precisa, altresì, che l'immobile è privo del certificato di prestazione energetica, delle dichiarazioni di conformità degli impianti, del certificato di agibilità e del certificato di idoneità statica.

NORMATIVA URBANISTICA

In ottemperanza all'incarico conferito, al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, è stato richiesto il **certificato di destinazione urbanistica** (All. N. 10).

In esso si certifica che gli immobili siti in Lercara Friddi (PA), identificati al NCEU al Fg. N. 500, P.lle n. 1890, 1890 sub 3 e 1890 sub 4, nonché P.lle 1896, 1896 sub 1 e 1896 sub 2, ricadono in **Zona Omogenea "A"** del vigente P.R.G. e, pertanto, sono soggetti alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione relative alla destinazione urbanistica suddetta (All. N. 11).

A tal riguardo, come indicato nell'art. 21 delle predette N.T.A., si evidenzia che **"tutti gli interventi di trasformazione delle unità edilizie all'interno della Zona A possono essere autorizzati previa**



acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. fatta eccezione per la manutenzione ordinaria”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967, salvo alcune accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute in epoca successiva, realizzate in difetto di provvedimenti autorizzativi.
- Nel C.D.U. (All. N. 10) rilasciato dal Comune di Lercara Friddi non sono indicati vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile **NON** risulta agibile.

Premesso che, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto ha acquisito:

- Copia del già citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sebastiano Furitano in Lercara Friddi, Rep. n. 17419 del giorno 05.08.1964 (All. N. 1), con il quale i sig.ri ****Omissis**** (danti causa degli odierni esecutati) acquistavano, da potere dei sig.ri ****Omissis****, **“una casa in pessime condizioni statiche, sita in Lercara Friddi, nella Via Maria SS. Dell’Aiuto, composta da un vano terrano diviso in due, da due piccoli vani a primo piano ed un vano a secondo piano, gli uni agli altri soprastanti, con accessori, pertinenze ed area libera, nonché una pagliera limitrofa, quivi in Lercara Friddi, nella Via Lucania, composta da un vano terrano con area libera** [omissis]; *i due vani terrani della casa, raffigurati dal M.U. 1890 sub. 1, non figurano iscritti nel N.C.E.U. di Lercara Friddi perché ritenuti rurali, mentre i vani di 1° e 2° piano sono iscritti alla partita N° 2159 del detto N.C.E.U. di Lercara Friddi a nome dei venditori [omissis] - M.U. 1890 sub. 2 - Via M. SS. Dell’Aiuto, 11 [omissis] e la pagliera è iscritta alla partita N° 2158 sempre del N.C.E.U. di Lercara Friddi [omissis] M.U. 1896 - Via Lucania, 15 - T -mq. 12 [omissis]”.*

Entrambi gli immobili erano pervenuti ai predetti venditori in forza dell’atto di compravendita del 18.06.1960 ai rogiti del sig. ██████ assistente delegato al Ministero Notarile presso il Consolato d’Italia a Liegi e successivamente depositato con verbale del 16.07.1960 in Notar A. Giudice di Lercara Friddi, da potere dei sig.ri ****Omissis**** ai quali, a loro volta, la pagliera era pervenuta in forza dell’atto di compravendita del 23.09.1952 ai rogiti del Notaio Cangialosi di Vicari da potere dei fratelli ****Omissis****.

- Copia del provvedimento autorizzativo e dei grafici relativi, rilasciati dal Comune di Lercara Friddi (All. N. 5), per i **“Lavori di sopraelevazione di un fabbricato sito nella via Aiuto 11 e Cortile Lucania”**, consistenti nella **“costruzione di un terzo e un primo piano”**, Nulla Osta



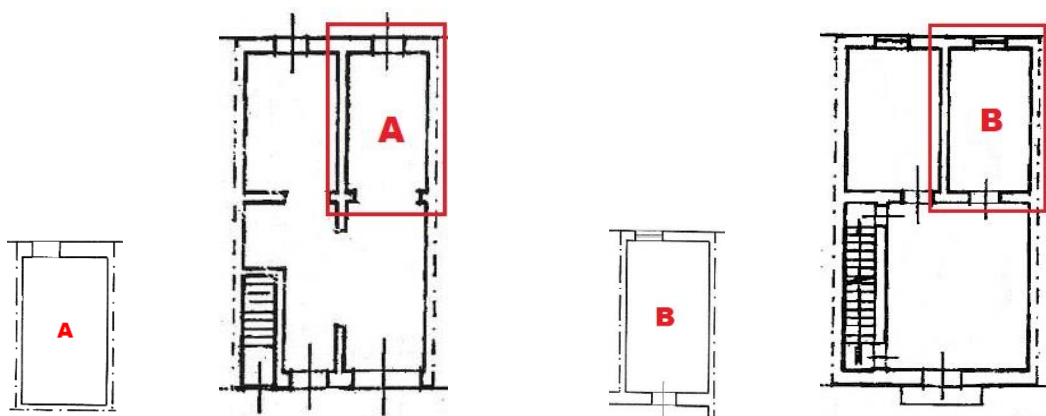
Prot. n. 239/38 del giorno 11.02.1966 e successivo Nulla Osta Prot. n. 3056 del 13.05.1967, entrambi rilasciati al dante causa degli odierni eseguiti sig. ****Omissis****.

Da tutto quanto sopra premesso, quindi, si è potuto accertare che la parte originaria dell'immobile staggito - che, vista l'ubicazione nel centro storico del paese, risale ad epoca certamente anteriore al 1952 (ultima data riscontrata negli atti di trasferimento) - era composta dal piano terra, dal primo piano ed in parte dal secondo piano del fabbricato prospiciente la Via Maria SS. Dell'Aiuto, identificato catastalmente, come già detto, nelle ex P.lle 1890 sub 1 e 2, nonché dal piccolo fabbricato composto da una elevazione fuori terra ("pagliera") prospiciente la parallela Via Lucania, identificato catastalmente nella ex P.lla 1896.

Tali unità catastali furono soppresse, come già detto, in forza della "Denuncia di Variazione per Fusione ed Ampliamento" in atti dal giorno 02.10.1998, generando gli attuali identificativi catastali dell'immobile pignorato.

Dalla comparazione dei grafici delle planimetrie catastali del 1998 e dei grafici allegati alla citata Licenza Edilizia del 1967, si evidenziano di seguito le parti del fabbricato oggetto dei predetti **"lavori di sopraelevazione"**:

- **"B"** = realizzazione del vano ubicato al **primo piano** della porzione di fabbricato prospiciente il Cortile Lucania, sopraelevato sull'esistente vano "A";



Plan. Prog. 1967-P.T.

Plan. Cat. 1998- P.T.

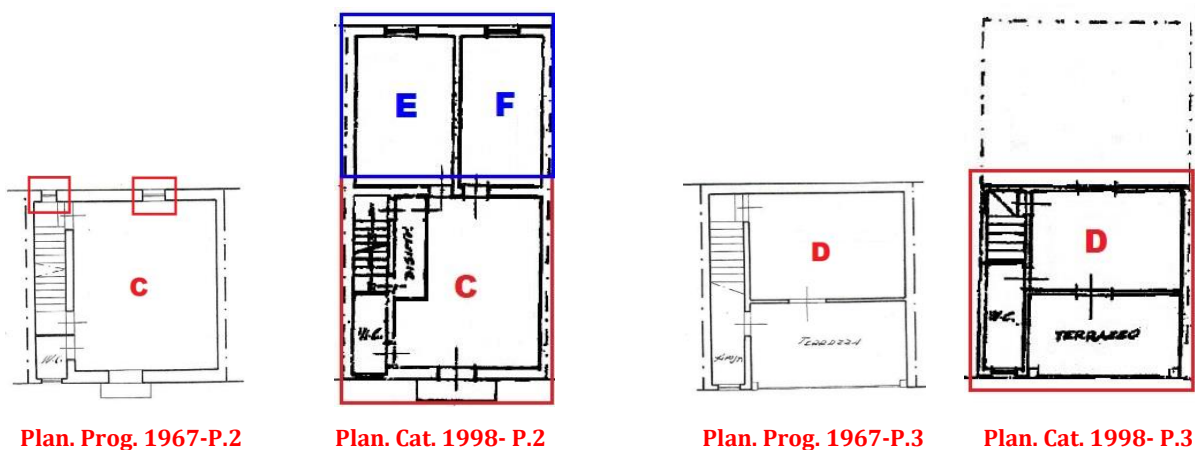
Plan. Prog. 1967-P.1

Plan. Cat. 1998- P.1

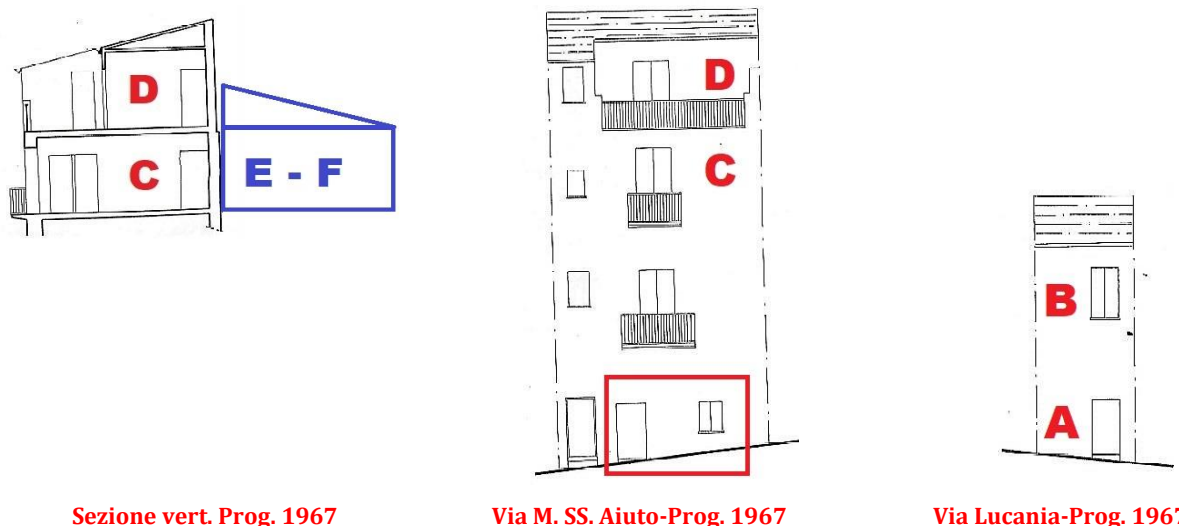
- **"D"** = realizzazione della porzione di fabbricato ubicata al **terzo piano** e prospiciente la Via M. SS. Dell'Aiuto, sopraelevata sull'esistente struttura del secondo piano, indicata con la lettera "C".

Da tale comparazione, inoltre, appare evidente che, **all'epoca dei lavori del 1967, il secondo piano del fabbricato era costituito soltanto dalla parte prospiciente la predetta Via M. SS. Dell'Aiuto (indicato con la lettera "C")**, in quanto, in primo luogo non sono rappresentati graficamente gli **attuali vani "E" ed "F"** (indicati in blu nella planimetria catastale del 1998) ed, in secondo luogo, perché sono rappresentate graficamente due finestre nel muro di confine prospiciente il Cortile Lucania, che indicano palesemente l'assenza di vani adiacenti.





A maggiore conferma di quanto già rilevato nelle planimetrie, ovvero che i vani “E ed F” sono stati realizzati in epoca successiva alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può notare che nella sezione verticale del fabbricato, comprendente il **secondo ed il terzo piano**, sono rappresentate graficamente soltanto le predette porzioni dell’immobile prospicienti la Via M. SS. Dell’Aiuto ed identificate con le lettere “C” e “D”, ma non quella del secondo piano prospiciente il Cortile Lucania (vani “E” ed “F”).



Sempre dall’analisi delle predette planimetrie del 1967 e del 1998, inoltre, si sono rilevate ulteriori **difformità** rispetto al predetto provvedimento autorizzativo ed allo **stato di fatto** dell’immobile, che consistono:

- nella modifica e nell’ampliamento delle aperture del magazzino ubicato al **piano terra**, prospicienti la Via Maria Santissima dell’Aiuto;
- nello spostamento della porta e della finestra, rispettivamente dei vani di **piano terra e primo piano**, prospicienti la Via Lucania;
- nella fusione del predetto vano del **piano terra** (P.lla 1896 Sub 1) all’attiguo magazzino (ex P.lla 1890 sub 1), mediante l’eliminazione quasi totale del muro portante, senza titolo edilizio e parere del Genio Civile;



- nella realizzazione di un disimpegno, all'interno del vano del **secondo piano** prospiciente la Via Maria Santissima dell'Aiuto, nonché, nell'ampliamento del W.C. limitrofo al vano predetto;
- nello spostamento di una porta, lungo il tramezzo che separa il corpo scala dall'ambiente attiguo ubicato al **terzo piano**, nonché, nella trasformazione del ripostiglio in W.C. e nell'apertura di una finestra.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'U.T.C. del Comune di Lercara Friddi, si è accertata l'assenza di successivi titoli abilitativi o domande di sanatoria in capo agli immobili oggetto di pignoramento.



Prog. P.T. con Stato di fatto

Prog. P. 2 con Stato di fatto

Prog. P. 3 con Stato di fatto

I suddetti interventi costruttivi, in base alla legislazione vigente, costituiscono sia “abusi sostanziali”, ovvero difformità che determinano una sostanziale differenza quali-quantitativa rispetto al progetto autorizzato, sia “abusi minori” (difformità parziale), costituiti, ad esempio, dalla diversa distribuzione interna del fabbricato o dallo spostamento e/o modifica degli infissi esterni incidenti sui prospetti.

Altresì, il sottoscritto ha riscontrato e verificato:

- che il titolo edilizio che ha autorizzato l'ampliamento del fabbricato (Licenza Edilizia con Nulla Osta Prot. n. 3056 del 13.05.1967) è stato rilasciato in data anteriore all'approvazione del Piano Regolatore Generale, avvenuta con D.A. n. 767 del 9 novembre 1995, nonché della variante al P.R.G. relativa al centro storico e al P.P.R.U., adottata dal Comune di Lercara Friddi con delibera del consiglio comunale n. 7 del 12 aprile 2018 ed approvata dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, con decreto del 08.08.2019;
- che le predette difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto approvato, non possono essere sanate tramite il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380



del 2001, mancando il requisito essenziale della “doppia conformità”, in ragione delle prescrizioni della vigente normativa urbanistica, indicate nel paragrafo precedente;

- che l'intervento ha comportato modifiche alla sagoma dell'edificio ed aumento di unità immobiliari;
- che l'U.T.C. del Comune di Lercara Friddi ha escluso la presenza di istanze di condono edilizio presso i propri archivi, in merito al compendio pignorato;
- che le opere di ampliamento abusivo sono state sicuramente completate entro il giorno **22.09.1998**, data del deposito della planimetria catastale (All. N. 4) in cui esse vengono rappresentate, quindi **in data anteriore al 31.03.2003**, ultima data utile per l'ultimazione delle opere abusive per poter beneficiare del **condono edilizio disciplinato dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326**;
- che tale ampliamento non supera il 30% della volumetria della costruzione originaria e, comunque, non supera i 750 mc;
- che l'intero edificio non supera i 3.000 mc;
- che il C.D.U. non segnala la presenza di vincoli urbanistici e/o paesaggistici che ne impediscono la regolarizzazione;
- che dal sopralluogo effettuato e da un esame meramente visivo non sono emersi dissesti strutturali;
- che le predette opere, realizzate nell'abitazione in difformità dal titolo edilizio e suscettibili di sanatoria - **FATTO SALVO IL NULLA OSTA DELLA SOPRINTENDENZA AI BB. CC. AA.** - rientrano nelle prime 3 tipologie di illecito edilizio, di cui all'Allegato 1 della predetta legge n. 326/2003, mentre le opere edilizie realizzate nel magazzino in assenza o in difformità del titolo abilitativo, rientrano nella tipologia 4 dello stesso Allegato 1;
- che l'immobile staggito si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, ai fini della possibile richiesta di condono presentabile da parte di un aggiudicatario.

Tutto quanto sopra accertato e verificato, si passa alla determinazione degli oneri che l'aggiudicatario dovrebbe affrontare per depositare l'istanza di condono, relativa alla parte di fabbricato del secondo piano realizzata abusivamente, nonché, alle altre opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e precedentemente descritte, considerando la superficie complessiva (**Sc**) quale somma della superficie utile abitabile (**Su**) - calcolata al 100% (al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, scale, ecc.) - e della superficie non residenziale - balcone del secondo piano e terrazza del terzo piano - (**Snr**), calcolata al 60% della superficie effettiva, come di seguito specificato.

Magazzino = superficie non residenziale



Opere di restauro e risanamento conservativo (fusione di due unità immobiliari attigue) in assenza del titolo abilitativo nelle zone omogenee A (Tipologia 4):

- Oneri oblazione calcolati in maniera forfettaria € 3.500,00
- Oneri concessori = € 40,00 x mq 64,00 = arrotondando € 2.560,00

Totale oneri per il condono del fabbricato non residenziale arrotondati = € 6.100,00.

Abitazione P. 2 = superficie *residenziale*

Ampliamento realizzato in difformità dal titolo abilitativo edilizio (Tipologia 1):

si considerano forfettariamente **€/mq 100,00 per l'oblazione ed €/mq 40,00 per l'anticipazione degli oneri concessori** (Comune fino a 10.000 abitanti)

- **Su** (superficie utile calpestabile) = mq 35,00;
- Oneri oblazione = € 100,00 x mq 35,00 = € 3.500,00;
- Oneri concessori = € 40,00 x mq 35,00 = € 1.400,00;

Totale oneri per il condono dell'ampliamento del 2° piano = € 4.900,00.

Abitazione P. 2-3 = superficie *residenziale*

Opere di ristrutturazione edilizia realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio (Tipologia 3):

si considerano forfettariamente **€/mq 100,00 per l'oblazione ed €/mq 40,00 per l'anticipazione degli oneri concessori** (Comune fino a 10.000 abitanti)

- **Su** (superficie utile calpestabile) = mq 56,00;
- **Snr** (sup. ragguagliata del balcone e della terrazza) = mq 17,00 x 0,60 = mq 10,00;
- **Sc** (superficie complessiva) = mq (56,00 + 10,00) = mq 66,00.
- Oneri oblazione = € 100,00 x mq 66,00 = € 6.600,00;
- Oneri concessori = € 40,00 x mq 66,00 = € 2.640,00;

Totale oneri per il condono delle opere non conformi del 2° e 3° piano arrotondati = € 9.200,00.

Agli oneri sopra calcolati vanno aggiunti:

- Oneri da corrispondere ad un professionista per il disbrigo della pratica = € 3.500,00
- Spese amministrative (marche da bollo, diritti, trascrizione, ecc.) = € 1.000,00

Totale parcella professionista e spese amministrative = € 4.500,00.

TOTALE oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile staggito = € 24.700,00.



Successivamente all'accertamento delle predette difformità, a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, sono state rilevate, altresì, le seguenti ed ulteriori modifiche apportate al fabbricato, rappresentate nelle planimetrie dello stato di fatto (All. N. 6) e nella sovrapposizione delle predetta planimetria a quelle del progetto approvato (All. N. 8):

- realizzazione di un piccolo W.C. nel pianerottolo della scala al livello del primo piano;
- realizzazione di una veranda a chiusura della terrazza del terzo piano.



Per entrambi i manufatti si deve considerare la rimessione in pristino dello stato dei luoghi e quindi la demolizione delle opere realizzate, in quanto non conformi alla normativa vigente e realizzati certamente in epoca posteriore al predetto limite temporale imposto per poter beneficiare del condono edilizio sopra menzionato: il W.C. poiché non presente nella citata planimetria catastale del 1998; la veranda in quanto realizzata dopo il giorno 11.06.2018, come si può evincere dalle immagini satellitari elaborate dal software Google Earth.



Giugno 2018 - Vista lato Via Maria SS. Dell' Aiuto



Maggio 2022 - Vista lato Via Lucania

Pertanto, considerata la dismissione dei pezzi sanitari, il ripristino della pavimentazione e del rivestimento delle pareti, lo smontaggio della veranda e dei pannelli di copertura, il trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche, **si valuta una cifra forfettaria di € 2.300,00**, che sarà detratta dal valore della stima.



Quindi, riepilogando, il costo totale che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, per gli interventi di regolarizzazione edilizia, ammonta ad € 27.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.) **non risulta presente** negli archivi del Catasto Energetico della Regione Siciliana (All. N. 14); si precisa, altresì, che lo stesso non risulta allegato al citato atto di compravendita Rep. n. 31573 del 27.02.2013 ai rogiti del Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese;
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le caratteristiche e le peculiarità dei beni pignorati, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da:

- **MAGAZZINO - locale di deposito**, avente una "*Superficie Convenzionale Vendibile*" pari a mq 82,00;
- **APPARTAMENTO per civile abitazione**, avente una "*Superficie Convenzionale Vendibile*" pari a mq 220,00.

Come già specificato nel precedente paragrafo sulla "Consistenza", secondo le norme contenute nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la **superficie commerciale** dell'immobile staggito (composto da unità immobiliari rientranti nei gruppi R/1 e T/2) è data dalla somma delle seguenti superfici:

A) superficie dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto di quelli principali (*quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, esclusi i vani con altezza utile inferiore a m 1,50*), misurata al lordo delle murature interne e perimetrali esterne (computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e dei i muri in comunione (nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm) che, arrotondando al metro quadrato, è pari a mq. 214,00;

B) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (*balconi, terrazza*) comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,00) che, arrotondando al metro quadrato, è pari a mq. 6,00.



Pertanto, la **superficie commerciale del magazzino è pari a Mq 82,00**, mentre la **superficie commerciale dell'appartamento è pari a Mq. 220,00**.

Successivamente, per determinare il valore commerciale dei cespiti pignorati, si è fatto riferimento alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine situazione del mercato.

Tutti questi elementi, insieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame. Pertanto, per il **magazzino** si è scelto preliminarmente un **valore unitario medio di mercato** arrotondato pari ad **€/mq 300,00**, calcolando il **valore medio** risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) per i magazzini, per il secondo semestre dell'anno 2021, compresi nella stessa zona urbana (*Centrale - Centro urbano - Codice zona B1*) e nella stessa microzona catastale (cod. 1), che vanno da un Min. di € 270,00 ad un Max di € 325,00.

Altresì, per **l'appartamento** si è scelto preliminarmente un **valore unitario medio di mercato** arrotondato pari ad **€/mq 450,00**, relativo ad immobili di riferimento, omogenei per tipologia (*Abitazioni di tipo economico*), compresi nella sopradetta zona urbana e nella stessa microzona catastale, sulla base dei valori riportati nella citata banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) forniti dall'Agenzia delle Entrate (All. N. 13), che vanno da un Min. di € 365,00 ad un Max di € 540,00.

Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore, si sono considerati i seguenti parametri di riferimento, di natura estrinseca ed intrinseca al cespite de quo, riferiti ad un complesso di caratteristiche di vario tipo.

1. PARAMETRO ZONALE, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame, posto in zona "centrale" rispetto al centro urbano di riferimento (+ 5%);
- la buona fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico (+ 5%);
- la presenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale (+ 5%);



- l'esposizione dell'immobile e la sua luminosità, la prospicienza e la quota rispetto al piano stradale (0%);
- la distanza rispetto a più assi viari di collegamento (- 5%).

L'insieme dei suddetti fattori ha determinato, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al 10%, indicato con **Kz = 1,10**.

2. PARAMETRI COSTRUTTIVI, comprendenti le caratteristiche tipologiche, suddivisi come di seguito elencato:

- **STRUTTURALE**: l'assenza di manifestazioni evidenti di dissesto strutturale da faticenza, ma la presenza di lievi ammaloramenti dell'intonaco interno, la presenza di fenomeni di proliferazione di muffa, lo stato di faticenza della struttura muraria portante del piano terra, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 10%, indicato con $Kc1 = 0,90$;
- di **FINITURA**: il mediocre stato delle opere di finitura esterne ed interne e della pavimentazione interna ed esterna, il mediocre stato della piastrellatura delle pareti, il sufficiente stato manutentivo degli infissi, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 5%, indicato con $Kc2 = 0,95$;
- **IMPIANTISTICO**: il mediocre stato degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento e l'assenza delle idonee certificazioni, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 5%, indicato con $Kc2 = 0,95$;
- **FUNZIONALE**: la scarsa fruizione degli spazi per l'articolazione complessa dei percorsi interni (vani ubicati su più livelli della stessa unità immobiliare) ha determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 5%, indicato con $Kc4 = 0,95$.

L'insieme dei predetti coefficienti dà luogo ad un coefficiente riduttivo arrotondato del 20%, pari a:

$$Kc = (Kc1 \times Kc2 \times Kc3 \times Kc4) = (0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) = \text{arrotondato a } \mathbf{0,80}.$$

3. PARAMETRO URBANISTICO, che include:

- la non conformità delle opere ai titoli edilizi;
- l'assenza della dichiarazione di agibilità sull'intero fabbricato.

Tali fattori hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 10%: **Ku = 0,90**.

4. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE: l'impossibilità di effettuare modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni, visto il sistema costruttivo a struttura portante, nonché l'impossibilità di poter creare nuovi accessi all'unità immobiliare, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 5%, indicato con **Kt = 0,95**.

5. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA', comprendente:



- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato;
- l'assenza di soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura;
- la giusta dimensione dell'immobile al fine della vendita o dell'affitto, in rapporto alla propria tipologia ed al confronto con edifici simili presenti nella zona.

I suddetti fattori hanno determinato un coefficiente incrementale pari al 5%, indicato con **Kr = 1,05**.

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un coefficiente totale di comparazione pari a:

Ktot = (Kz x Kc x Ku x Kt x Kr) = (1,10 x 0,80 x 0,90 x 0,95 x 1,05) = arrotondato a 0,80, pari ad un decremento del valore del 20%.

Applicando, pertanto, il "coefficiente qualitativo totale" al "valore unitario medio" precedentemente assunto, si ottiene, arrotondando, il "valore unitario stimato" dei rispettivi immobili pignorati:

Vus = Ktot x Vum ossia (0,80 x € 300,00) = arrotondato ad **€/mq 240,00 per il magazzino;**

Vus = Ktot x Vum ossia (0,80 x € 450,00) = arrotondato ad **€/mq 360,00 per l'appartamento.**

Moltiplicando il "valore unitario stimato" per la "superficie commerciale", si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO** degli immobili oggetto della procedura:

Vms = (Vus x Sc) ossia (€ 240,00 x mq 82,00) = arrotondato a **€ 19.700,00 per il magazzino;**

Vms = (Vus x Sc) ossia (€ 360,00 x mq 220,00) = **€ 79.200,00 per l'appartamento.**

Totale valore di mercato stimato per i beni afferenti al lotto unico = € 98.900,00.

Dal valore sopra determinato si devono detrarre i costi precedentemente quantificati:

- € 600,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 27.000,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Totale del valore di mercato stimato meno gli oneri per la regolarizzazione = € 71.300,00

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 20%**, in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il:

PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato pari ad € 57.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1: magazzino in Lercara Friddi (PA)	Mq 82,00	€/mq 240,00	€ 19.700,00	100,00%	€ 19.700,00
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2: appartamento per civile abitazione in Lercara Friddi (PA)	Mq 220,00	€/mq 360,00	€ 79.200,00	100,00%	€ 79.200,00
Valore di stima totale					€ 98.900,00

Valore di stima del lotto unico: € € 98.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	600,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	27.000,00	€
TOTALE ONERI	27.600,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	20	%

Valore finale di stima del lotto unico arrotondato: € 57.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 16.09.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fabio Mallei



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1_Atti derivativi
- ✓ All. N. 2_Certificati stato civile ed anagrafe eseguiti
- ✓ All. N. 3_Visure catastali ed ispezioni ipotecarie
- ✓ All. N. 4_Planimetrie catastali ed estratto mappa
- ✓ All. N. 5_Licenza edilizia e grafici di progetto
- ✓ All. N. 6_Planimetrie stato di fatto
- ✓ All. N. 7_Restituzione grafica delle planimetrie catastali e di progetto
- ✓ All. N. 8_Planimetrie stato di fatto e sovrapposizioni
- ✓ All. N. 9_Planimetrie con calcolo superfici
- ✓ All. N. 10_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ All. N. 11_Norme Tecniche di Attuazione - Zona A
- ✓ All. N. 12_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 13_Agenzia Entrate - Banca dati OMI
- ✓ All. N. 14_Visura A.P.E. - Catasto Energetico Regione Sicilia
- ✓ All. N. 15_Ricevute trasmissione perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Magazzino, esteso catastalmente mq 61, con un'altezza utile di circa mt 4,00; ubicato al piano terra del predetto edificio, con accesso dallo civico n. 11 ed 11/A della predetta Via Maria Santissima dell'Aiuto.

Il bene, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lercara Friddi (PA) al P.lla 1890 sub. 3 graffata con la particella 1896 sub 1, confina con le predette proprietà e vie.

Bene N° 2 – Appartamento per civile abitazione, vani 8, con un'altezza utile di circa mt 2,90; ubicato ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato sito in Lercara Friddi (PA) alla Via Maria Santissima dell'Aiuto n. 13.

L'immobile è composto da cucina, studio, soggiorno, 2 camere da letto, salone, disimpegno, cucina-pranzo, 2 bagni, terrazza ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio MU P.lla 1890 sub. 4 graffata con la particella 1896 sub 2.

I beni confinano con la detta Via Maria Santissima dell'Aiuto, con proprietà ****Omissis****, con la Via Lucania e con proprietà ****Omissis****.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale agli atti del Catasto.

Lo stato dei luoghi NON è conforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo: Nulla Osta Prot. n. 239/38 del giorno 11.02.1966 e successivo Nulla Osta Prot. n. 3056 del 13.05.1967.

L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente P.R.G., soggetta a Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

L'immobile NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e del Certificato di Agibilità.

La vendita del bene NON è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Bene N° 2 - Appartamento per civile abitazione			
Ubicazione Bene n. 1:	Lercara Friddi (PA) – Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 11 – 11/A		
Ubicazione Bene n. 2:	Lercara Friddi (PA) – Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia bene immobile n. 1:	Magazzino C.F. Foglio MU Particella 1890 Sub 3 graffata con Particella 1896 Sub 1	Superficie commerciale	82,00 Mq
Tipologia bene immobile n. 2:	Appartamento civile abitazione C.F. Foglio MU Particella 1890 Sub 4 graffata con Particella 1896 Sub 2	Superficie commerciale	220,00 Mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell’art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, si considera che lo stato di conservazione e manutenzione del MAGAZZINO si considera “SCADENTE”, mentre lo stato di conservazione e manutenzione dell’ABITAZIONE si considera “MEDIocre”		
Descrizione bene immobile n. 1:	Il magazzino, identificato catastalmente in Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), è composto da circa 4 vani e presenta due ingressi lungo la Via Maria Santissima dell’Aiuto e due ulteriori ingressi dalla parallela Via Lucania		
Descrizione bene immobile n. 2:	L’appartamento per civile abitazione, identificato catastalmente in Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), è composto da: tre vani al primo piano, dei quali uno adibito a cucina; da tre vani, disimpegno e W.C. al secondo piano; da un vano con una seconda cucina, W.C. e terrazza al terzo piano		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal nucleo familiare dei debitori eseguiti		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta il giorno 01/03/2013 - Reg. Gen. 11701 - Reg. Part. 770

A favore di

****Omissis**** (creditore ipotecario), [REDACTED] ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Contro

- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED] ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2
- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED] C.F. ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2
- ****Omissis**** (debitore non datore di ipoteca), [REDACTED] C.F. ****Omissis****.

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico

Rogante: Notaio Mario Barabbino in Termini Imerese

Data: 27/02/2013

N. Repertorio: 31574

N. Raccolta 17618

Capitale € 70.000,00 – Tasso interesse annuo 4,96% - Totale € 140.000,00

Grava su

- **Immobilie n. 1:** Comune di Lercara Friddi (PA), **magazzino** C/2 al Catasto Fabbricati, Fg. MU P.lla 1890 Sub 3 + Fg. MU P.lla 1896 Sub 1, consistenza 61 metri quadri, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 9;
- **Immobilie n. 2:** Comune di Lercara Friddi (PA), **abitazione** A/4 al Catasto Fabbricati, Fg. MU P.lla 1890 Sub 4 + Fg. MU P.lla 1896 Sub 2, consistenza 8 vani, Via Maria Santissima dell’Aiuto n. 11.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 03/06/2022 - Reg. Gen. 27298 - Reg. Part. 21559

A favore di



****Omissis****, [REDACTED] C.F. ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Contro

- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED], C.F. ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2
- ****Omissis**** (debitore ipotecario), [REDACTED], C.F. ****Omissis****, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 13/05/2022 – Rep. n. 899

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA)

Grava su

- **Immobilabile n. 1:** Comune di Lercara Friddi (PA), magazzino C/2, al Catasto Fabbricati Fg. MU P.lla 1890 Sub 3 + Fg. MU P.lla 1896 Sub 1, consistenza 61 metri quadri, Via Maria Santissima dell' Aiuto n. 9;
- **Immobilabile n. 2:** Comune di Lercara Friddi (PA), abitazione A/4, al Catasto Fabbricati Fg. MU P.lla 1890 Sub 4 + Fg. MU P.lla 1896 Sub 2, consistenza 8 vani, Via Maria Santissima dell' Aiuto n. 11.

Formalità a carico della procedura

