
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.652,01	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

In data 08/07/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°01'50,60"N -14°01'49,03"E)

DESCRIZIONE

Cefalù è situato sulla costa siciliana settentrionale, ai piedi di un promontorio roccioso. Nota meta turistica, la cittadina è uno dei maggiori centri balneari di tutta la regione e fa parte del parco regionale delle Madonie.

Il duomo della città, inserito nel sito regionale Palermo arabo-normanna, unitamente alla cattedrale di Monreale, nel 2015, è stato dichiarato Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

L'alloggio oggetto di stima è compreso in un complesso residenziale di sei palazzine sorto alla periferia Est dell'abitato, nella C/da S. Oliva, nei pressi del cimitero, e fa parte dell'edificio "A".

Tutte le palazzine sono state realizzate, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale -, su un terreno ondulato e caratterizzato da rimarcate pendenze.

L'area, dunque, è urbanizzata, ma mancano i servizi (pubblica mobilità, farmacia, ufficio postale, banche, negozi, uffici di vario genere, etc.) per usufruire dei quali è necessario spostarsi in città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha depositato la relazione ipo-catastale contenente anche la storia del dominio nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, a cura del notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I coniugi **** Omissis ****, inoltre, sono in fase di separazione e la casa è abitata da quest'ultima.

CONFINI

L'appartamento confina: con l'androne di ingresso all'edificio "A" e con la scala condominiale, p.lla 1737 sub 3, con corte esclusiva da tre lati, indi con le adiacenti p.lle 1730 e 1736.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	3,60 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	0,00 m	La superf. è stata ottenuta con gli indici di omog
Abitazione	80,42 mq	97,50 mq	1	97,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte pertinenziale ha una superficie complessiva di circa mq 80,00. Secondo i criteri finalizzati al calcolo della Superficie Commerciale, dettati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), si considera il 10% per i primi 25 mq, poi, sulla rimanenza, si applica il 2%. Sviluppando i conteggi si ottiene una superficie commerciale definitiva della corte pertinenziale di mq 3,60, riportata nella superiore tabella.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2016 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1737, Sub. F6, Zc. fabbricato in attesa di dichiarazione Categoria F3
Dal 20/03/2019 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1737, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano Terra

Per una più completa restituzione dei dati catastali si consulti la relazione notarile in atti a firma del notaio Maurizio Lunetta e la visura storica in allegato n. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1737	4		A2	5	6 vani	111 mq	557,77 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante l'accesso, il sottoscritto, ha posto a confronto la planimetria catastale con lo stato dei luoghi riscontrando una divergenza rappresentata dall'assenza dei balconi che, invece, sono indicati nella planimetria. Precisa che gli sporti non sono stati realizzati perché al loro posto vi è la corte esclusiva pertinenziale che si sviluppa lungo tre lati dell'appartamento.

Sarà necessario presentare un docfa così da adeguare il censimento catastale alla situazione rinvenuta in sito. Il lettore, per maggiore chiarezza, metta a confronto la planimetria catastale acclusa in allegato n. 1 con la pianta dello stato di fatto in allegato n. 2.

E' plausibile che potrà variare anche la rendita e la consistenza dell'immobile.

L'odierna intestazione, invece, è corretta.

PRECISAZIONI

Non vi sono particolari precisazioni da fare se non evidenziare che i lottizzanti devono sottostare agli impegni derivanti dalla convenzione edilizia del 09.03.2016, stipulata con il Comune di Cefalù, trascritta il 09.03.2016 ai nn. 8308/6330, della quale sono riportati ampi stralci nella relazione notarile in atti.

Di particolare significato, invece, è il seguente passo:

"il prezzo di prima cessione degli alloggi sarà determinato ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 e ai sensi dell'art.7 della legge 10/77, secondo quanto definito nella misura indicata nel decreto assessoriale 27 marzo 2013 n.682 o successivi. Sarà sottoscritto tra il comune e l'impresa apposito atto integrativo della presente per determinare in concreto il prezzo di prima cessione e delle successive. Gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto"

Con nota del 23.08.2017, protocollata dal Comune di Cefalù al n. 0023989, è stata trasmessa, dalla società **** Omissis ****, la relazione esplicativa con la quale, ad integrazione e parziale modifica della istanza presentata il 19.04.2017, prot. 10669, veniva indicato, quale prezzo di prima cessione, quello di € 1.858,00/mq.

Nella sentenza n. 21348/2022 le Sezioni Unite della Cassazione hanno affermato i seguenti principi:

- le Convenzioni PEEP e le Convenzioni Bucalossi sono accomunate dal medesimo regime giuridico;
- il vincolo del prezzo massimo di vendita degli immobili permane anche a seguito della prima cessione, fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge n. 448 del 1998. Tale comma, nel testo attualmente in vigore, prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, a fronte del pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato ai sensi del comma 48 dello stesso art. 31;
- tale vincolo sussiste sia per le Convenzioni PEEP sia per le Convenzioni Bucalossi, in virtù della sostanziale equiparazione tra le stesse stabilita dalla legge.

Consegue che l'esperto stimatore valuterà l'immobile non al prezzo di mercato, ma a quello stabilito dal Comune in € 1.858,00/mq.

Seguono gli atti di cessione di diritti reali a titolo gratuito al Comune di Cefalù da parte della società **** Omissis ****, con:

TRASCRIZIONE del 10.09.2018 ai nn. 33990/25839, nascente da atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 23.08.2018 in notar Piscitello Angelo di Cefalù (PA) rep. n. 27416/11470, a favore del COMUNE DI CEFALU' con sede in Cefalù (PA) - codice fiscale 00110740826 e contro la società **** Omissis **** con sede in Palermo - codice fiscale **** Omissis ****;

TRASCRIZIONE del 10.09.2018 ai nn. 33991/25840, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 23.08.2018 in notar Piscitello Angelo di Cefalù (PA) rep. n. 27416/11470, a favore del COMUNE DI CEFALU' con sede in Cefalù (PA) - codice fiscale 00110740826 e contro la società **** Omissis **** con sede in Palermo - codice fiscale 05335370820, avente per oggetto servitù di passaggio su:

- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 1737.

TRASCRIZIONE del 10.09.2018 ai nn. 33992/25841, nascente da atto di convenzione edilizia del 23.08.2018 in notar Piscitello Angelo di Cefalù (PA) rep. n. 27416/11470, a favore della società **** Omissis **** con sede in Palermo - codice fiscale 05335370820 e contro il COMUNE DI CEFALU' con sede in Cefalù (PA) - codice fiscale 00110740826, avente per oggetto:

- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 53;

- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 54;
- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 365.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare se non quelli riportati nel capitolo "Precisazioni".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono atteso che il complesso residenziale è stato completato nel 2018, appena 6 anni fa.

PARTI COMUNI

Trattandosi di appartamento in condominio, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono, dalla lettura degli atti depositati e da quelli reperiti dal sottoscritto, servitù, censo, livello o usi civici sull'appartamento oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato costruito con una struttura in c.a. fatta da travi rovesce o platea in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che, nell'insieme, formano uno scheletro a maglie chiuse, sia in senso orizzontale che verticale (foto n. 1-3). La scala è costituita da solette rampanti in c.a. rivestite con lastre di marmo, al centro è stato collocato l'ascensore. La copertura è piana, a terrazzo praticabile, raggiungibile da apposito torrino. I muri di tompagno o perimetrali sono stati elevati con blocchi di laterizio porizzato e rivestiti con intonaco nel tipico triplo strato con finitura in colore avorio e marrone.

Finito di descrivere le caratteristiche dell'edificio, passa a riferire in ordine all'appartamento che è posto al piano terra.

Con attinenza alla pianta dello stato di fatto unita all'allegato n. 2, perfettamente identica a quella depositata al Comune di Cefalù, nonché sovrapponibile alla planimetria catastale (tranne per i balconi che non esistono), si compone: di un soggiorno cucina (foto n. 10-12); un corridoio (foto n. 13-14) che disimpegna la camera da letto matrimoniale (foto n. 15), alla quale è annesso uno spogliatoio (foto n. 16), il w.c. bagno (foto n. 17-18), due camera da letto singole (foto n. 19-20 e 21-22), un w.c. doccia (foto n. 23-24) ed un ripostiglio privo di illuminazione ed aerazione diretta (foto n. 25).

Fa parte dell'alloggio la corte pertinenziale esterna (foto n. 7-9), recintata con muretto in c.a. e soprastante ringhiera in ferro a semplice partitura, accessibile dalla cucina, ma anche dalla camera matrimoniale e dalla stanzetta posta ad angolo. E' bene evidenziare che il pavimento, fatto con mattonelle in ceramica di piccolo formato, ha subito dei cedimenti differenziati (da un centimetro a 4 centimetri circa) a causa, verosimilmente, di un sub strato non adeguatamente costipato e/o formato da scadente materiale di riempimento (foto n. 26-29).

Le finiture sono le seguenti: i pavimenti sono completati con mattoni in grande formato di colore grigio chiaro; le porte sono del tipo industriale, semplici, con pannellatura liscia e nei toni del bianco; i serramenti esterni sono composti da ante in alluminio anodizzato e vetri camera, nella parte interna, da persiane sempre in alluminio anodizzato di colore marrone scuro, sul lato esterno; le pareti sono definite con intonaco civile per interni e due mani di idro pittura lavabile in diversi colori; i due bagni sono equipaggiati con tutti i pezzi sanitari (vasca in quello adiacente la cucina-soggiorno, doccia in quello della zona notte) e le pareti sono foderate con piastrelle nei toni del beige e del marrone. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico, di riscaldamento e fognario sono tutti sotto traccia, funzionanti e muniti di certificazione di conformità regolarmente depositate al Comune, unitamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità; la porta di accesso all'appartamento è del tipo blindata. Le condizioni generali sono buone, tranne per il pavimento del cortile esterno, del quale ha riferito, per una modestissima umidità da condensa nel bagno principale (foto n. 17) ed una lesione superficiale dell'intonaco nella zona pranzo (foto n. 30).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari, **** Omissis ****, nata a Palermo il 10.02.1986, debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2004 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Piscitello	25/10/2004	15302	4486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/11/2004	53452	33423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2019 al	**** Omissis ****	Compravendita			

20/02/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Piscitello	20/03/2019	27721	11705
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/03/2019	11817	8870
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai quali detto terreno era pervenuto come appresso specificato:

- A **** Omissis ****, per la quota pari a 9/60 ciascuno di piena proprietà, - stante altra quota pari a 9/60 di piena proprietà perveniva a **** Omissis **** nato a Sommatino (CL) il 20 marzo 1928 **** Omissis ****, in forza di successione denuncia n. 200 volume 274, presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 07.03.1988, trascritta il 06.04.1992 ai nn. 16862/11633, apertasi il 10.09.1987, in morte della signora **** Omissis **** nata a Cefalù (PA) il 11 novembre 1892 codice fiscale **** Omissis ****.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 25.10.2004 ai rogiti del notaio Piscitello Angelo di Cefalù (PA), rep. n. 15302/4486, sopra citato, è stata trascritta in data 16.01.2020 ai nn. 2222/1478, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta *de cuius* da parte degli eredi **** Omissis ****, sopra generalizzati.

Non sono stati rilevati atti dispositivi tali da comportare accettazione tacita di eredità da poter provvedere alla trascrizione di tale accettazione a favore del signor **** Omissis **** in relazione alla successione della signora **** Omissis ****.

- **** Omissis ****, per la quota pari a 3/60 di piena proprietà ed ai figli **** Omissis ****, sopra generalizzati, per la quota pari a 2/60 ciascuno di piena proprietà, per successione legittima al rispettivo coniuge e padre **** Omissis **** nato a Sommatino (CL) il 20 marzo 1928 codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il 12.06.2001, denuncia n. 1200 volume 287, presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 03.08.2001, trascritta il 18.10.2002 ai nn. 40036/31095, (al quale detto terreno si apparteneva per la successione della madre **** Omissis ****, sopra citata).

Non sono stati rilevati atti dispositivi tali da comportare accettazione tacita di eredità da poter provvedere alla trascrizione di tale accettazione contro il signor **** Omissis ****.

- A **** Omissis ****, per la quota pari a 6/60 ciascuno di piena proprietà, per successione al padre **** Omissis ****, deceduto il 28.07.1947, denuncia n.62 volume 211, registrata il 21.11.1947 e trascritta il 16.12.1947 ai nn. 27704/25678.

- A **** Omissis ****, per la quota pari a 6/60 di piena proprietà, in forza della successione della madre **** Omissis **** deceduta nel 1940.

- A **** Omissis **** per 2/60 ciascuno di piena proprietà, per successione al rispettivo coniuge e genitore **** Omissis **** nato a Messina il 1 agosto 1931 codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il 31.12.2003, denuncia n.657 volume 178 registrata a Castelvetro il 21.09.2004 ad oggi non trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 25.10.2004 ai rogiti del notaio Piscitello Angelo di Cefalù (PA), rep. n. 15302/4486, sopra citato, è stata trascritta in data 16.01.2020 ai nn. 2221/1477, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto *de cuius* da parte degli eredi sopra citati.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 25.10.2004 ai rogiti del notaio Piscitello Angelo di Cefalù (PA), rep. n. 15302/4486, sopra citato, è stata trascritta in data 16.01.2020 ai nn. 2221/1477, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto *de cuius* da parte degli eredi sopra citati.

Dalle ricerche effettuate a far data dal 24.07.1957 non sono state rilevate provenienze in capo a **** Omissis **** per la sua quota di 6/60, le ricerche sono state effettuate per maggiore completezza anche a nome di **** Omissis **** ed anche senza l'indicazione della data di nascita per verificare eventuali trascrizioni effettuate con errate date di nascita (in effetti sono stati trovati atti come nato 31.07.1931 e non 01.08.1931 come da certificato di morte e denuncia di successione ma non aventi per oggetto i beni oggetto della seguente procedura).

Il Notaio Lunetta ha pure provveduto alla lettura dell'atto di compravendita del 25.10.2004 rep.15302 in notar Piscitello Angelo di Cefalù trascritto il 04.11.2004 ai nn.53452/33423 con il quale tutti gli eredi avevano venduto il terreno alla società **** Omissis **** ma anche in tale atto pubblico il notaio rogante non ha dato indicazioni circa la provenienza a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 31/03/2023
Reg. gen. 15594 - Reg. part. 12598
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 08.08.2017 ai nn. 31848/4123, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.08.2017 ai rogiti del Notaio Piscitello Angelo da Cefalù, rep. n° 26951/11137, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio

ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n. 3 e contro la società **** Omissis **** con sede in Palermo - codice fiscale **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 9.620.166,32 ed un capitale di € 4.810.083,16. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Fabbricato in corso di costruzione in Cefalù foglio 18 particella 1740
- Fabbricato in corso di costruzione in Cefalù foglio 18 particella 1737
- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 1735
- Terreno in Cefalù foglio 18 particella 54

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 17.01.2019 al n. 345 di erogazione parziale
- In data 17.01.2019 ai nn. 2218/346 di frazionamento in quota

Frazione n. 1 per un montante di € 177.764,94 (€ 88.882,47) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.4

Frazione n. 2 per un montante di € 209.425,26 (€ 104.712,63) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.5

Frazione n. 3 per un montante di € 124.733,78 (€ 62.366,89) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.6

Frazione n. 4 per un montante di € 178.389,48 (€ 89.194,74) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.7

Frazione n.5 per un montante di € 123.746,56 (€ 61.873,28) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.8

Frazione n. 6 per un montante di € 151.367,40 (€ 75.683,70) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.9

Frazione n. 7 per un montante di € 121.857,94 (€ 60.928,97) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.11

Frazione n. 8 per un montante di € 163.171,18 (€ 81.585,59) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.12

Frazione n. 9 per un montante di € 206.529,48 (€ 103.264,74) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.13

Frazione n. 10 per un montante di € 109.624,94 (€ 54.812,47) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.34

Frazione n. 11 per un montante di € 149.478,80 (€ 74.739,40) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.36

Frazione n. 12 per un montante di € 123.918,24 (€ 61.959,12) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.37

Frazione n. 13 per un montante di € 149.950,94 (€ 74.975,47) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.38

Frazione n. 14 per un montante di € 150.122,64 (€ 75.061,32) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.39

Frazione n. 15 per un montante di € 106.326,32 (€ 53.163,16) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.40

Frazione n. 16 per un montante di € 161.497,18 (€ 80.748,59) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.41

Frazione n. 17 per un montante di € 101.147,68 (€ 50.573,84) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.43

Frazione n. 18 per un montante di € 135.400,10 (€ 67.700,05) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.44

Frazione n. 19 per un montante di € 124.368,94 (€ 62.184,47) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.48

Frazione n. 20 per un montante di € 150.294,32 (€ 75.147,16) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.50

Frazione n. 21 per un montante di € 209.425,26 (€ 104.712,63) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.51

Frazione n. 22 per un montante di € 88.206,44 (€ 44.103,22) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.52
Frazione n. 23 per un montante di € 122.310,78 (€ 61.155,39) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.53
Frazione n. 24 per un montante di € 149.478,80 (€ 74.739,40) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.54
Frazione n. 25 per un montante di € 163.214,10 (€ 81.607,05) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.57
Frazione n. 26 per un montante di € 206.529,48 (€ 103.264,74) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.58
Frazione n. 27 per un montante di € 125.806,84 (€ 62.903,42) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.3
Frazione n. 28 per un montante di € 149.435,88 (€ 74.717,94) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.4
Frazione n. 29 per un montante di € 150.272,86 (€ 75.136,43) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.5
Frazione n. 30 per un montante di € 161.540,12 (€ 80.770,06) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.6
Frazione n. 31 per un montante di € 160.746,04 (€ 80.373,02) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.8
Frazione n. 32 per un montante di € 150.036,80 (€ 75.018,40) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.9
Frazione n. 33 per un montante di € 209.867,36 (€ 104.933,68) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.11
Frazione n. 34 per un montante di € 206.529,48 (€ 103.264,74) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.12
Frazione n. 35 per un montante di € 163.278,48 (€ 81.639,24) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.13
Frazione n. 36 per un montante di € 209.425,26 (€ 104.712,63) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.17
Frazione n. 37 per un montante di € 209.867,36 (€ 104.933,98) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.18
Frazione n. 38 per un montante di € 124.132,86 (€ 62.066,43) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.19
Frazione n. 39 per un montante di € 87.970,36 (€ 43.985,18) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.20
Frazione n. 40 per un montante di € 209.867,36 (€ 104.933,68) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.21
Frazione n. 41 per un montante di € 150.594,78 (€ 75.297,39) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.22
Frazione n. 42 per un montante di € 113.423,60 (€ 56.711,80) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.23
Frazione n. 43 per un montante di € 160.574,34 (€ 80.287,17) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.24
Frazione n. 44 per un montante di € 135.679,10 (€ 67.839,55) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.25
Frazione n. 45 per un montante di € 99.945,84 (€ 49.972,92) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.26
Frazione n. 46 per un montante di € 134.112,44 (€ 67.056,22) attribuita a foglio 18 particella 1740 sub.27
Frazione n. 47 per un montante di € 122.673,48 (€ 61.336,74) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.55

Frazione n. 48 per un montante di € 149.199,80 (€ 74.599,90) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.56

Frazione n. 49 per un montante di € 161.153,80 (€ 80.576,90) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.35

Frazione n. 50 per un montante di € 150.144,10 (€ 75.072,05) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.33

Frazione n. 51 per un montante di € 133.618,80 (€ 66.809,40) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.42

Frazione n. 52 per un montante di € 147.482,88 (€ 73.741,44) attribuita a foglio 18 particella 1737 sub.10.

- In data 04.09.2019 al n. 4325 di restrizione di beni non inerente)

- In data 13.02.2020 al n. 1998 di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

- In data 14.09.2020 al n. 7386 di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

- In data 20.04.2021 al n. 2169 di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

- In data 14.09.2022 al n. 4284 di restrizione di beni non inerente).

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 22.03.2019 ai nn. 11819/1456, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.03.2019 ai rogiti del Notaio Piscitello Angelo da Cefalù, rep. n° 27722/11706, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n. 3 e contro **** Omissis **** nato a Cefalù (PA) il **** Omissis **** e **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 110.000,00 ed un capitale di € 55.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto

Beni di **** Omissis **** per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Beni di **** Omissis **** per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Cefalù foglio 18 particella 1737 sub.4.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stato elevato il complesso edilizio ricadeva in zona verde agricolo di tipo "Q2" del P.R.G. al tempo vigente.

Il programma costruttivo fu ammesso come intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, legge 865/71 e L.R. 22/1996, ed è stato realizzato in variante allo strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso, in edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, fu realizzato a seguito della sottoscrizione, tra la società **** Omissis **** con sede a Palermo ed il Comune di Cefalù, della convenzione in notaio Angelo Piscitello di Cefalù del 19.02.2016, rep. 26101/10501, trascritta a Palermo il 09.03.2016 ai nn. 8308/6330. Esso aveva ad oggetto le p.lle 53, 54, 365 del foglio di mappa n. 18 di Cefalù.

Seguì il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. 36 del 14.04.2016 per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Poi fu emanata la Concessione Edilizia n. 17 del 20.06.2016, pratica n. 8710, per la edificazione di 48 alloggi (copia della Concessione è consultabile in allegato n. 2).

I lavori furono iniziati il 21.06.2016, come comunicato al Comune con nota assunta al protocollo il 21.06.2016 con il n. 0014590.

Durante il loro corso, con l'intento di rimodellare il numero degli alloggi, fu presentata la SCIA n. 6/2017,

assunta al protocollo del Comune in data 07.02.2017 con il n. 3465 (testata in allegato n. 2).

Successivamente fu inoltrato, in data 11.09.2018, prot. 0030132, il riassetto della distribuzione degli ambienti interni, unitamente al fine lavori, ex art. 22 DPR 380/2001.

In data 09.11.2018, prot. 0038630, fu presentata, dalla società **** Omissis ****, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 151/2018 (copia in allegato n. 2), alla quale furono unite tutte le certificazioni relative agli impianti realizzati nel complesso edilizio.

In particolare, per l'appartamento oggetto di stima:

- Il certificato dell'impianto elettrico n. 38/2018 del 24.07.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****;
- Il certificato dell'impianto idrico-sanitario n. 38/2018 del 27.04.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****;
- Il certificato dell'impianto termico n. 38/2018 del 27.04.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****;
- Il certificato dell'impianto del gas n. 38/2018 del 24.07.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****.

Fu allegato, inoltre, l'attestato di qualificazione energetica (AQE) a firma dell'Ing. **** Omissis ****, redatto il 10.09.2018 e valido fino al 10.09.2028 (copia in allegato n. 2).

Ne consegue che l'immobile è liberamente commerciabile, ma resta la necessità di regolarizzare l'assenza, in sito, dei due balconi che sono, invece, rappresentati tanto nella pianta depositata al Comune di Cefalù, quanto nella planimetria catastale. Si sarà trattato di un errore grafico? Non è possibile dirlo con certezza.

L'aggiudicatario, con lo scopo di sistemare l'anomalia, potrà presentare una CILA tardiva i cui costi sono: € 1.000,00 quale sanzione; € 1.000,00 quale competenza tecnica per il professionista che dovrà predisporre tutti gli elaborati tecnici ed i modelli, per un totale di € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Giova segnalare che l'APE è allegato all'atto di compravendita accluso in allegato n. 3, inoltre, nel fascicolo depositato al Comune, c'è l'AQE che specifica, anch'essa, le caratteristiche energetiche dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il posto auto attribuito all'appartamento non è contrassegnato da un numero, ma la debitrice ha riferito che ogni condomino ha il diritto di parcheggiare negli appositi stalli ad essi riservati.

Contattato l'amministratore, questi, con WhatsApp del 29.04.2024, ha rappresentato all'esperto stimatore che i millesimi in capo all'appartamento sono:

con riguardo alla TAB. A, 112,14; con riguardo alla TAB. per piano, 0,00; con attinenza alla TAB. Scala, 56,07.

Dal quadro trasmesso dall'amministratore, accluso in allegato n. 3, emerge una morosità, al 31.03.2024, di € 1.347,99.

La rata trimestrale, invece, è di € 125,48, cioè di € 41,82 al mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra
Cefalù è situato sulla costa siciliana settentrionale, ai piedi di un promontorio roccioso. Nota meta turistica, la cittadina è uno dei maggiori centri balneari di tutta la regione e fa parte del parco regionale delle Madonie. Il duomo della città, inserito nel sito regionale Palermo arabo-normanna, unitamente alla cattedrale di Monreale, nel 2015, è stato dichiarato Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. L'alloggio oggetto di stima è compreso in un complesso residenziale di sei palazzine sorto alla periferia Est dell'abitato, nella C/da S. Oliva, nei pressi del cimitero, e fa parte dell'edificio "A". Tutte le palazzine sono state realizzate, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale -, su un terreno ondulato e caratterizzato da rimarcate pendenze. L'area, dunque, è urbanizzata, ma mancano i servizi (pubblica mobilità, farmacia, ufficio postale, banche, negozi, uffici di vario genere, etc.) per usufruire dei quali è necessario spostarsi in città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1737, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 187.843,80.

Trattandosi di edilizia convenzionata è opportuno tenere conto del pronunciamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la recente sentenza 6 luglio 2022, n. 21348, con la quale è stato, in parte, modificato l'orientamento di cui alla precedente pronuncia delle Sezioni Unite n. 18135 del 2015.

In particolare nella sentenza n. 21348/2022 gli ermellini hanno affermato i seguenti principi:

- le Convenzioni PEEP e le Convenzioni Bucalossi sono accomunate dal medesimo regime giuridico;
- il vincolo del prezzo massimo di vendita degli immobili permane anche a seguito della prima cessione, fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge n. 448 del 1998. Tale comma, nel testo attualmente in vigore, prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, a fronte del pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato ai sensi del comma 48 dello stesso art. 31;
- tale vincolo sussiste sia per le Convenzioni PEEP sia per le Convenzioni Bucalossi, in virtù della sostanziale equiparazione tra le stesse stabilita dalla legge; stimerà l'immobile secondo il prezzo di prima cessione indicato (vedi documento in allegato n. 1) ad € 1.858,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra	101,10 mq	1.858,00 €/mq	€ 187.843,80	100,00%	€ 187.843,80
				Valore di stima:	€ 187.843,80

Valore di stima: € 187.843,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute fino al 31.03.2024.	1347,99	€
Altro, riduzione per le cattive condizioni del cortile che necessita di lavori di bonifica e rifacimento - forfettario.	2243,00	€
Altro, variazione catastale per eliminazione dei due balconi, invero inesistenti, e CILA tardiva.	2600,00	€

Valore finale di stima: € 181.652,01

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso al bene pignorato
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1: Stralcio catastale del fg. 18 di Cefalù con indicato il fabbricato ove ricade l'appartamento in oggetto; Copia dell'elaborato planimetrico con segnato l'appartamento in oggetto; Planimetria catastale dell'appartamento; Visura storica catastale; Copia della lettera che fissa il prezzo di prima cessione.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2: Sovrapposizione tra lo stralcio catastale del fg. 18 di Cefalù e la foto aerea con indicato il fabbricato ove ricade l'appartamento in oggetto; Copia della Concessione Edilizia n. 17 del 20.06.2016, pratica n. 8710, rilasciata alla IMGEDIV s.r.l. e copia dell'inizio e del fine lavori; Estratto della TAV. 6c. con rappresentata la pianta del piano terra dell'Edificio "A" allegata alla predetta C.E. ed indicata l'originaria configurazione degli spazi interni; Stralcio della SCIA n. 6
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Copia del titolo di proprietà; Informativa dell'amministratore sulla morosità dei debitori al 30.03.2024; Certificati anagrafici degli esecutati.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4: Fotografie dell'immobile.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra
Cefalù è situato sulla costa siciliana settentrionale, ai piedi di un promontorio roccioso. Nota meta turistica, la cittadina è uno dei maggiori centri balneari di tutta la regione e fa parte del parco regionale delle Madonie. Il duomo della città, inserito nel sito regionale Palermo arabo-normanna, unitamente alla cattedrale di Monreale, nel 2015, è stato dichiarato Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. L'alloggio oggetto di stima è compreso in un complesso residenziale di sei palazzine sorto alla periferia Est dell'abitato, nella C/da S. Oliva, nei pressi del cimitero, e fa parte dell'edificio "A". Tutte le palazzine sono state realizzate, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale -, su un terreno ondulato e caratterizzato da rimarcate pendenze. L'area, dunque, è urbanizzata, ma mancano i servizi (pubblica mobilità, farmacia, ufficio postale, banche, negozi, uffici di vario genere, etc.) per usufruire dei quali è necessario spostarsi in città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1737, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato elevato il complesso edilizio ricadeva in zona verde agricolo di tipo "Q2" del P.R.G. al tempo vigente. Il programma costruttivo fu ammesso come intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, legge 865/71 e L.R. 22/1996, ed è stato realizzato in variante allo strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 181.652,01

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.652,01

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cefalù (PA) - Via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1737, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	101,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono atteso che il complesso residenziale è stato completato nel 2018, appena 6 anni fa.		
Descrizione:	Cefalù è situato sulla costa siciliana settentrionale, ai piedi di un promontorio roccioso. Nota meta turistica, la cittadina è uno dei maggiori centri balneari di tutta la regione e fa parte del parco regionale delle Madonie. Il duomo della città, inserito nel sito regionale Palermo arabo-normanna, unitamente alla cattedrale di Monreale, nel 2015, è stato dichiarato Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. L'alloggio oggetto di stima è compreso in un complesso residenziale di sei palazzine sorto alla periferia Est dell'abitato, nella C/da S. Oliva, nei pressi del cimitero, e fa parte dell'edificio "A". Tutte le palazzine sono state realizzate, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale -, su un terreno ondulato e caratterizzato da rimarcate pendenze. L'area, dunque, è urbanizzata, ma mancano i servizi (pubblica mobilità, farmacia, ufficio postale, banche, negozi, uffici di vario genere, etc.) per usufruire dei quali è necessario spostarsi in città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari, **** Omissis ****, nata a Palermo il 10.02.1986, debitrice esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 31/03/2023
Reg. gen. 15594 - Reg. part. 12598
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura