

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R. G. Es. 72/2022**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da**

**OMISSIS**

**Contro**

**OMISSIS - OMISSIS**

**PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'**

**LOTTO 2:**

- **Piena Proprietà di area edificabile, sita nel Comune di Valledolmo, Via Umbria, di superficie catastale pari a mq 121,00, di superficie effettiva pari a mq 56,77, identificato in catasto terreni al Fg.12 p.IIa 302.**

**Il C.T.U.**

**Ing. Stefano Muscarella**



# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 72/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

#### LOTTO 2

#### NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS - OMISSIS**

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

#### **PREMESSA**

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO  
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI  
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni
  
- ELENCO ALLEGATI



## PREMESSA

Con decreto del 16/09/2022, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetti di pignoramento notificato in data **11/05/2022** e trascritto a Palermo ai nn. 10172/8050 in data **09/06/2022**.

### Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, colpisce tra gli altri, il seguente cespite:

- 1) *Piena Proprietà di terreno in Valledolmo, Via Umbria esteso complessivamente mq 121 circa e per quanto in effetti si trova, riportato al N.C.T. del Comune di Valledolmo, foglio 12, p.lla 302 (are 01.21 seminativo);*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato **OMISSIS** in forza di Atto di Acquisto del 21/11/1978.

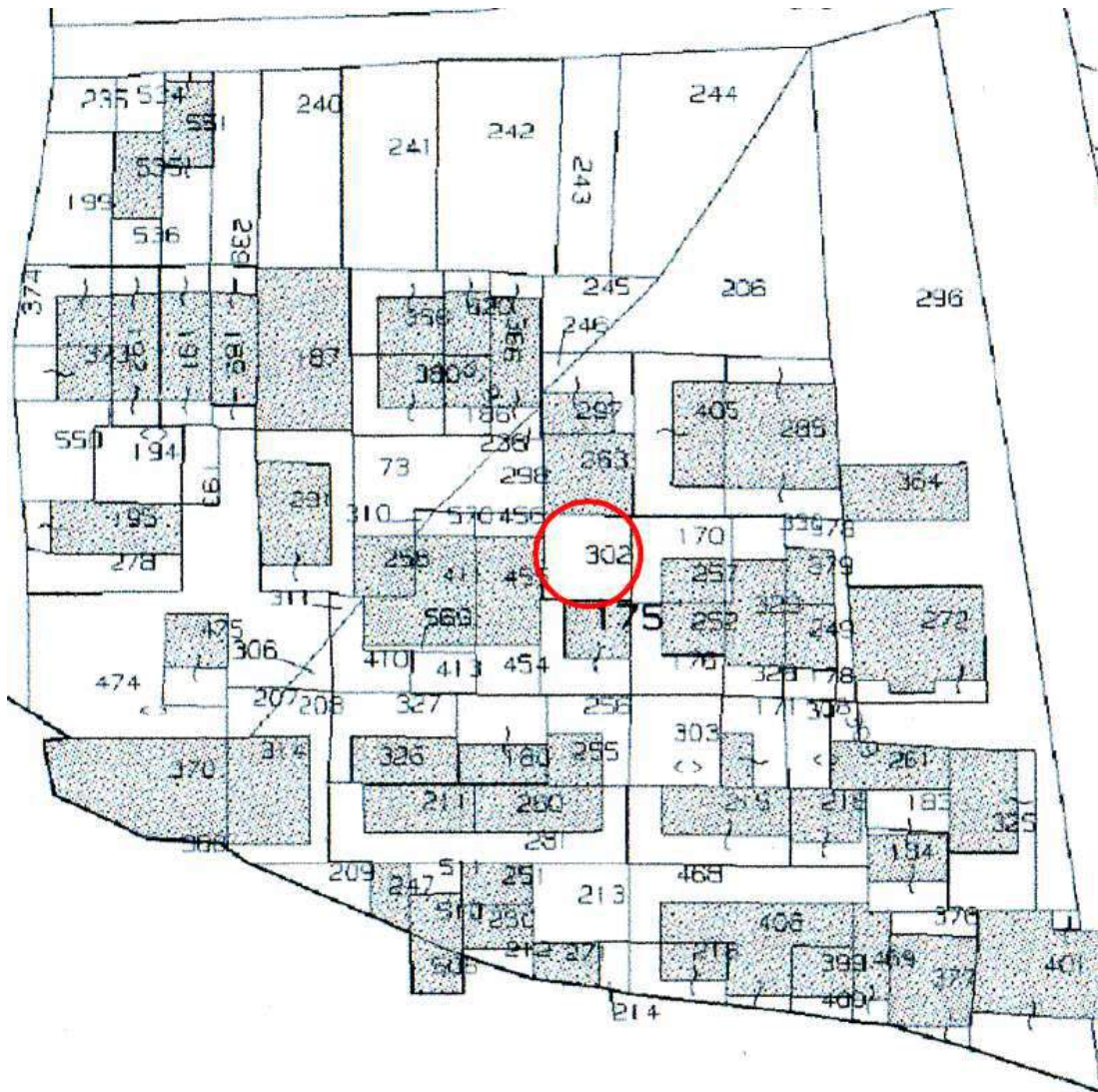
#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità.

Al fine dell'esatta individuazione dello stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (*Fig.1*).

Dalla sovrapposizione effettuata (*Fig.2*) risulta accertata individuazione del bene oggetto di pignoramento. Si segnala tuttavia che nell'estratto di mappa, evidentemente non aggiornato, non risultano stralciate le pubbliche vie e il terreno in oggetto risulta disallineato rispetto alla reale ubicazione nonché di dimensioni maggiori rispetto a quelle effettive.





**Fig.1 - Stralcio di mappa catastale  
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento**



**Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth  
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale**



Si accerta inoltre che il predetto bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto, data l'esigua quadratura, si esclude di procedere alla formazione di più lotti; si procede quindi con lotto unico come di seguito denominato:

- **LOTTO 2: Terreno edificabile sito nel Comune di Valledolmo, Via Umbria, annotato in catasto terreni al Fg. 12 p.IIa 302.**
- **Confini:**
  - A sud con immobile residenziale oggetto di pignoramento censita in catasto al Fg. 12 p.IIa 175;
  - A est con Via S. Vincenzo;
  - A nord con Via Umbria;
  - A ovest, con immobile di proprietà aliena censita al Fg.12 p.IIa 455.

Si sottolinea che ai fini della commerciabilità del bene si è preferito non formare unico lotto con l'unità residenziale confinante e censita al Fg. 12 p.IIa 175 (LOTTO 1), anch'essa oggetto di pignoramento fatta salva la facoltà, in caso di acquisto di entrambi i lotti di ipotecare un'eventuale ampliamento della costruzione già edificata.



**Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

**ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto risulta composto da una modesta porzione di terreno edificabile, ubicata ad angolo tra Via Umbria e via S. Vincenzo del Comune di Valledolmo, in contesto urbano semiperiferico (Fig.3).



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth  
Individuazione dell'immobile*

Trattasi di area residuale di un processo di espansione urbana di case a cortina realizzate intorno agli anni 1960/1970.

Il lotto, con giacitura lievemente inclinata, risulta prospiciente via Umbria e Via San Vincenzo (Foto 1) e confinante per un lato con costruzione di proprietà aliena; per l'altro lato confina con immobile ad uso residenziale, anch'esso oggetto di pignoramento denominato "Lotto 1" ed ubicato ad angolo tra Via Lazio e Via San Vincenzo (Foto 2).





*Foto 1– Via Umbria angolo Via S. Vincenzo – Indicazione dell'area edificabile e dell'immobile confinante oggetto di pignoramento LOTTO 1*



*Foto 2– Indicazione immobile Lotto 1*



Come rappresentato nelle planimetrie di rilievo (Fig.4), l'effettiva superficie edificabile al netto della sede stradale e del marciapiede è pari a mq 56,77 sebbene la potenzialità edificatoria deve essere computata in base alla superficie catastale che corrisponde a mq 121,00.

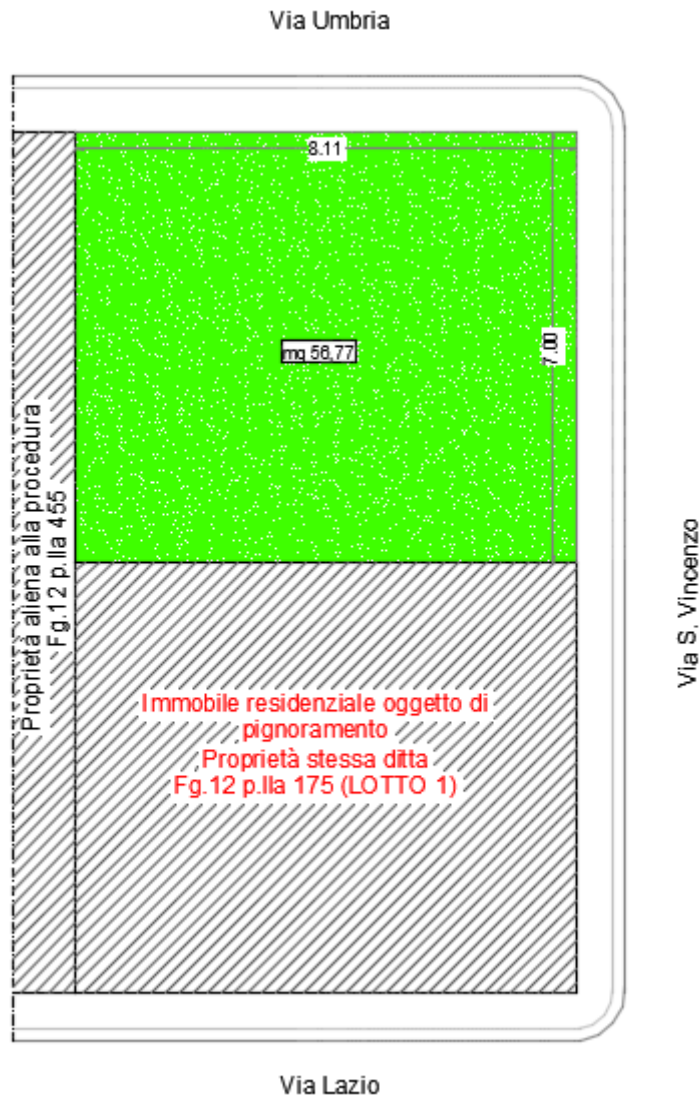


Fig.4 – Planimetria di rilievo piano terra





### **Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

#### **RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE**

Sulla scorta dell'esame effettuato sulle risultanze catastali, al fine della cronistoria catastale riguardante il ventennio, in riferimento **ai dati identificativi** dell'immobile, si annota:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 08/03/1988 ad Oggi**, l'immobile risulta censito al **Fg 12 p.IIa 302**

#### **In riferimento alla storia degli intestati:**

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 08/03/1988 ad Oggi** l'immobile risulta in testa per l'intera proprietà a **OMISSIS**; si precisa che la voltura avveniva solo in data 24/11/2014 per rettifica in virtù di atto di compravendita del 21/11/1978, Pubblico Ufficiale Notaio Toscano, Rep. 5727, Registrazione n°3098 – VENDITA Voltura n. 3221.1/2014 – Pratica n. PA0367431

In base alla ricostruzione catastale, nelle risultanze delle visure storiche non si riscontrano difformità tali da pregiudicare la vendita dell'immobile.

Sulla scorta delle difformità rilevate nell'estratto di mappa (*Fig.1*), poiché l'immobile risulta disallineato e ricadente in parte su sede stradale pubblica, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere all'aggiornamento del mappale con la presentazione di un documento Pregeo presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

#### **Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:**

- Variazione Pregeo:
  - Tasse fisse: € 65,00
  - Competenze tecniche: € 550,00

**Sommano: € 615,00.**



#### **Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 2 – Piena Proprietà di area edificabile, sita nel Comune di Valledolmo, Via Umbria, di superficie catastale pari a mq 121,00, di superficie effettiva pari a mq 56,77, identificato in catasto terreni al Fg.12 p.IIa 302.**

- **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da area edificabile, ubicata ad angolo tra Via Umbria e Via S. Vincenzo e confinante per un lato a fabbricato alieno e per l'altro lato ad abitazione anch'essa oggetto di pignoramento (LOTTO 1); consiste in un appezzamento di terreno a giacitura lievemente inclinata di dimensioni catastali pari a mq 121,00 e di superficie effettiva pari a m (7,00 x 8,11), per complessivi mq 56,77.
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto terreni al Fg. 12, p.IIa 302, Via Umbria Seminativo Classe 3 - Superficie catastale mq 121, Reddito dominicale Euro 0,53.
- **CONFINI** : confina a nord e a est rispettivamente con Via Umbria e Via S. Vincenzo, a sud con immobile oggetto di pignoramento censito al Fg. 12 p.IIa 175, a ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fg. 12 p.IIa 455;
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato; il costo della regolarizzazione catastale è stato detratto dal valore di stima;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA**: l'immobile ricade in Zona "B" del P.R.G. e non soggetto a vincolo paesaggistico, storico, artistico; La potenziale edificabilità dell'area consente la realizzazione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con una superficie commerciale per i primi tre piani pari a circa mq 56,77 ed una superficie commerciale al piano terzo ed ultimo di circa 31,35 oltre superficie scoperta per complessivi mq commerciali pari a mq 204,00.
- **PREZZO BASE euro 19.000,00.**



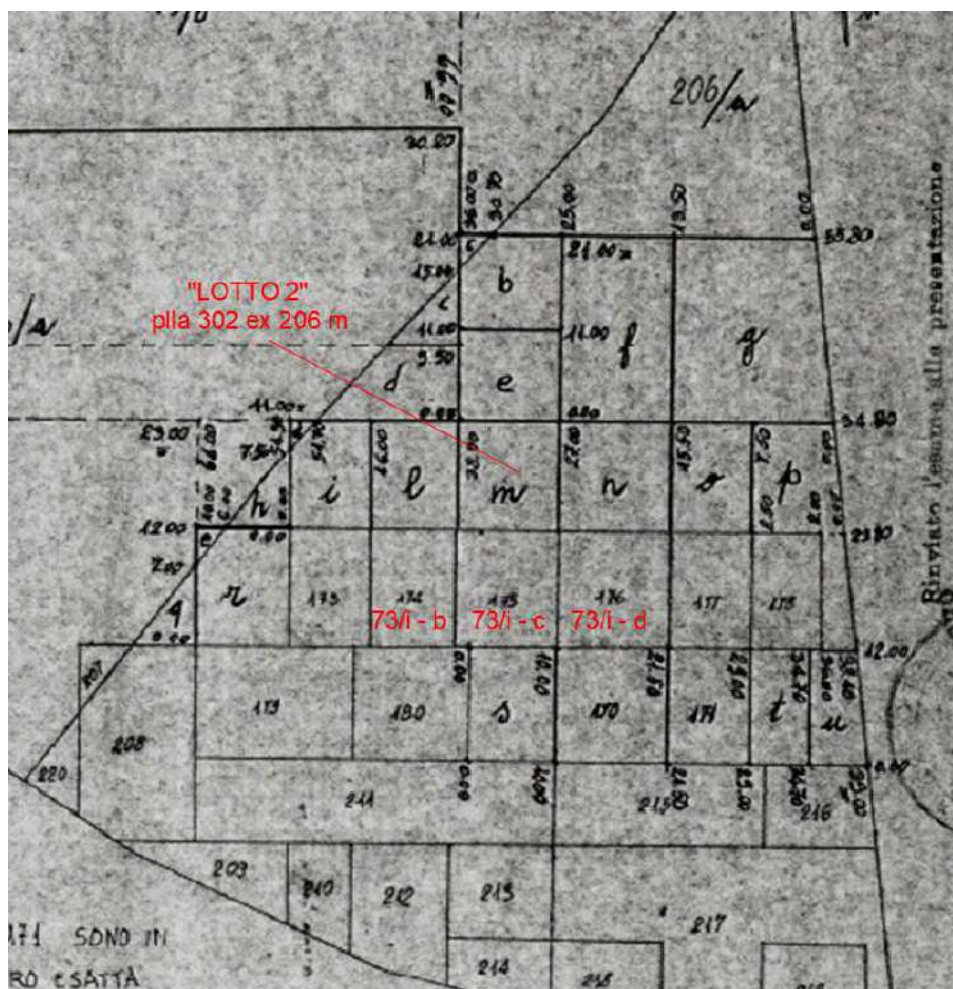
**Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta in diritto di piena proprietà all'esecutato **OMISSIS**, per averlo acquistato da **OMISSIS** in data **21/11/1978** a rogito del Notaio Paolo Toscano in Valledolmo, Rep.5727 – Racc. 2049, registrato a termini Imerese l'11/12/1978 e trascritto il 06/12/1978 ai nn. 42014/35309.

Si precisa che nell'atto sopracitato, comprendente anche altre compravendite a favore di altri soggetti, l'appezzamento di terreno viene indicato come immobile censito al "Fig. 12 p.lla 206 m". All'atto risulta allegato la planimetria catastale del frazionamento della p.lla 206; in base alla visura storica della predetta particella 206 si accerta che il suo frazionamento ha generato tra altre l'attuale p.lla 302.



**Fig. 10 – Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 1978**



**Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Trattandosi di un appezzamento di terreno non edificato non si procede con l'accertamento della regolarità edilizio-urbanistica.

A completezza degli accertamenti effettuati, si precisa che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile ricade secondo il Piano regolatore vigente in Zona Omogenea di tipo "B": Zone urbane totalmente o parzialmente edificate per la quale si applicano i seguenti parametri:

- Destinazione: Residenze, Uffici, Negozi, autorimesse, attività artigianali non nocive;
- Tipi edilizi: Case in linea – Casa a schiera;
- Densità massima fondiaria: 5,00 mc/mq > 120 mq;
- Distanza minima tra fabbricati: mt 0,00 costruzioni in aderenza
- Distanza minima dal confine: mt 0,00;
- Altezza fabbricato: mt 14,00 dal colmo;
- Piani fuori terra: n°4

**Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO**

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta libero.

**Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI**

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;

**VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI**

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

**VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Trattandosi di un'unità immobiliare non edificata l'immobile non risulta soggetto a vincoli di carattere condominiale.



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

- 1) Iscrizioni ipotecarie; l'unità immobiliare risulta gravata da:
  - ipoteca volontaria iscritta ai nn. 8089/744 del 02/03/2015 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 18/02/2015 Rep. 17315/8683 Notaio Pulvino Gianfranco a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS E OMISSIS**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente precedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** del 09/06/2022 ai nn. 28353/22379;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: non sussistenti;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento mappale con documentazione Pregeo il cui costo, pari ad 615,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE**

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

**Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

**Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

**Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE**



## CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile risulta ubicato in zona urbana con contesto edilizio ben definito, caratterizzato da costruzioni risalenti intorno alla fine degli anni 1960; ricade, come accertato, in Zona territoriale omogenea "B".

La zona B è una zona di completamento e, quindi, buona parte delle aree sono già state utilizzate per fini edificatori; nel caso in esame non risultano aree ancora libere ed è noto che, negli ultimi anni, le compravendite di suoli edificabili sono state molto contenute a causa di una crisi economica generale e diffusa. Pertanto, in tale situazione risulta difficile ricorrere al procedimento comparativo non essendoci la possibilità di formare una scala di valori noti cui fare riferimento. Quindi si preferisce il procedimento analitico ricorrendo al valore di trasformazione. Tale valore deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo:

**Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt).**

Sulla base dei parametri urbanistici prescritti nel P.R.G., prendendo in considerazione la destinazione residenziale, le potenzialità edificatorie del lotto corrispondono alle seguenti:

- Destinazione: Residenza (abitazione civile);
- Superficie edificatoria del lotto : mq 121,00
- Superficie effettiva edificabile al netto delle sedi stradali e marciapiede: mq 56,77
- **Cubatura max realizzabile:** mc (5,00 x 121,00) mq = **mc 605,00**
- Cubatura realizzabile per piano ( altezza interpiano m 3,00) : mc (56,77 x 3,00) = mc 170,31
- Cubatura realizzabile nell'ipotesi di n°4 elevazioni fuori terra per un totale di mc 605,00:
  - Cubatura realizzabile piano terra : mc 170,31
  - Cubatura realizzabile piano primo: mc 170,31
  - Cubatura realizzabile piano secondo: mc 170,31
  - Cubatura realizzabile piano terzo (cubatura residua) : mc 94,07; corrispondente a una superficie lorda pari a mq 31,35.



Sulla base delle verifiche effettuate la superficie commerciale realizzabile corrisponderebbe a mq  $((56,77 \times 3) + 31,35)$ : mq 201,66, che unitamente ad eventuale superficie accessoria omogeneizzata (1 balcone per piano di mq 4,00) si computerebbe in una **superficie commerciale complessiva** pari circa a **mq 204,00**.

Per quanto riguarda il valore di mercato del fabbricato realizzabile, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al sito Mercato Immobiliare.info.

Tenuto conto di un NORMALE stato di conservazione del bene, seppure da realizzare e quindi di nuova costruzione, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti :

- I valori unitari €/mq max in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni di tipo civile, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risultano pari **€ 620/mq**;
- I valori unitari €/mq max in riferimento alla tipologia residenziale, indicati sulla Banca dati del **Mercato Immobiliare.info** risultano pari rispettivamente ad **€ 609/mq**;
- Eseguendo una media aritmetica tra i due valori indicati (€ 620 - € 609) si ritiene opportuno assumere la quotazione unitaria media pari ad **€ 614,50/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sui valori massimi indicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per l'eventuale fabbricato da realizzare sul bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 614,50/mq**.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO REALIZZABILE

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 614,50,00/mq



Superficie commerciale: mq 204,00

**Valore di stima del fabbricato = € 125.358,00**

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE**

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione. Attraverso un'indagine di mercato si appura che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di € 500 al metro quadro commerciale.

**Costo di Costruzione (Kt) = mq (204,00 mq x 500) €/mq = € 102.000**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA**

Calcolo del valore di trasformazione:

Valore dell'area (Va) = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione =

= € (125.358,00 – 102.000) = € 23.358,00

Costi in detrazione (aggiornamento catastale): € 615,00

**Valore di mercato dell'area: € 22.743,00**

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

**Valore di stima dell'immobile: € 22.743,00**

**Percentuale di ribasso: 15%**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 19.331,55 arrotondati ad € 19.000,00**

**Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

**Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE**

In base ai certificati di stato civile, allegati al fascicolo, l'esecutato **OMISSIS** risulta coniugato in regime di comunione dei beni dal 1983; poiché l'atto d'acquisto risale al 1978,





l'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato.

## CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 22.743,00**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 19.000,00.**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'III.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo lì 23/01/2023

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



## **ELENCO ALLEGATI**

### **ELENCO ALLEGATI “A”:**

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

### **ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO “B”:**

- **Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà e Titolo di provenienza**
- **Certificato di stato civile delle parti eseguite**
- **Certificato di destinazione urbanistica**

