

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al N. **112/2017 R.G.Es.**

promossa da (creditore precedente)

**OMISSIS**

OMISSIS

contro (debitori esecutati)

**OMISSIS E OMISSIS**

(non costituiti)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

---

### LOTTO 2

**2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

---

- Custode giudiziario: **Avv. Livio Fiorani**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
  - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 16/07/2020
  - Giuramento C.T.U.: 24/07/2020
  - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 03/09/2020
  - Termine deposito/trasmisione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 28/12/2021 (30gg antecedenti l'udienza 569 c.p.c.)

**Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 27/01/2022 ore 10:30**

---

**STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO**

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

## SOMMARIO

<b>LOTTO 2</b> .....	1
<b>2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.</b> .....	1
<b>INCARICO</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>CONTROLLI PRELIMINARI</b> .....	1
<b>1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</b> .....	1
<b>2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati</b> .....	2
<b>3. Inizio operazioni (sopralluogo)</b> .....	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	3
<b>4. Elenco beni immobili</b> .....	4
<b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....	5
<b>LOTTO 2</b> .....	5
<b>2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.</b> .....	5
<b>QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	5
<b>QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) .....	6
Estensione e Consistenza.....	7
<b>QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b> .....	9
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento .....	10
Storia catastale del bene .....	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale .....	11
<b>QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> ..	11
Prospetto sintetico .....	12
<b>QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	13
<b>QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	13
Precisazioni del C.T.U. ....	15
<b>QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</b> .....	15
<b>QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	15
Elenco formalità pregiudizievoli.....	16
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: .....	16
<b>QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	17
<b>QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....	17

<b>QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>17</b>
<b>QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....</b>	<b>17</b>
Estimo: criteri e metodi di stima .....	17
Metodo sintetico-comparativo .....	19
Calcolo superficie commerciale.....	19
Valutazione.....	20
<b>RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 2).....</b>	<b>21</b>
<b>RIEPILOGO VALORI E QUOTE.....</b>	<b>21</b>
Quantificazione canone di locazione ed indennità di occupazione .....	22
<b>QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.....</b>	<b>23</b>
<b>ALLEGATI C.T.U.....</b>	<b>1</b>
<b>LOTTO 2.....</b>	<b>1</b>
<b>2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.IIa 848/9-10. ....</b>	<b>1</b>
1. Verbali di sopralluogo e relazione di primo accesso redatti dal Custode (in atti);	
2. Copia atto di compravendita del 24/09/1993;	
3. Copia atto di divisione del 23/10/2013;	
4. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Cerda (Pa) del 26/08/2020:	
4.1 C.E. del 04/05/1979 (con allegati grafici di progetto);	
4.2 Certificato di idoneità sismica del 14/01/2005;	
4.3 C.E. in Sanatoria n. 13/2013;	
4.4 Copie di progetto con elaborati grafici e cartografie;	
5. Istanza/richiesta certificati anagrafici:	
5.1 Certificato di residenza storico (esecutati);	
5.2 Estratto per riassunto atti di matrimonio (esecutati);	
5.3 Certificato di stato civile (esecutati);	
6. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura ed elaborato planimetrico);	
7. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
8. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
9. Elaborati grafici redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);	
10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
11. Documentazione fotografica.	

---

## INCARICO

---

Con provvedimento del 16/07/2020, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: [studiovivirito@hotmail.it](mailto:studiovivirito@hotmail.it), PEC.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto:salvatore.vivirito@ordineingpa.it), Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 112/2017 R.G.Es. ed in data 24/07/2020 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

### Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

## PREMESSA

---

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 16/07/2020), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato suddiviso in quattro lotti, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'III.mo G.E.). In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

### CONTROLLI PRELIMINARI

#### **1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

**DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente, in relazione ai singoli immobili pignorati (suddivisi in quattro lotti), risulta:**

- **LOTTI 1 e 4: DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

In merito ai Lotti 1 e 4 si precisa che il creditore procedente ha depositato il Certificato Notarile da dove si evince la presa visione degli atti e dei documenti estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte esecutata (documenti questi acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati).

- **LOTTI 2 e 3: DOCUMENTAZIONE NON COMPLETA**

In merito ai Lotti 2 e 3 si precisa che il creditore procedente NON ha depositato l'avviso art. 599 ai comproprietari e pertanto la documentazione non risulta completa. Infine, analogamente a quanto sopra, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte esecutata (documenti questi acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati).

**N.B.:** Per quanto sopra si rimanda ai moduli per il controllo della documentazione, redatti dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositati telematicamente in data 26/08/2020, nonché al provvedimento del 15/12/2021 (in atti) con il quale viene onerato il creditore procedente ad integrare la documentazione al fine di poter procedere alla vendita dei suddetti beni.

## **2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati**

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;**
- **Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.**
- **Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**
- **Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.**
- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;**
- **Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.**

Gli immobili pignorati siti in Via Sciolino ed in Via Kennedy costituiscono la residenza degli odierni debitori esecutati, rispettivamente l'immobile di Via Sciolino (appartamento 1°P.) della Sig.ra OMISSIS e l'immobile di Via Kennedy (appartamento di 1°P.) della Sig.ra OMISSIS (come espressamente riportato nella relazione sulle attività di primo accesso redatta dal custode, in atti).

## **3. Inizio operazioni (sopralluogo)**

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode a mezzo Racc. A/R in data 29/07/2020), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di

esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Livio Fiorani), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **03/09/2020** alle ore 10:00 nel Comune di Cerda (Pa), presso gli immobili pignorati. In detto giorno (03/09/2020), sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Livio Fiorani, n.q. di Custode;
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali<sup>1</sup> visionando gli immobili pignorati siti in Via Sciolino n. 11 (prima), e gli immobili siti in Via Kennedy ed i beni ricadenti nei Fg. 3 e 7 (dopo), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

#### Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Preliminarmente, lo scrivente ritiene doveroso precisare che in occasione del sopralluogo svolto (03/09/2020) non è stato possibile visionare il bene immobile pignorato sito in Via Roma (bene 2.1) in quanto lo stesso risulta adibito ad abitazione della figlia della Sig.ra OMISSIS e pertanto la stessa non è nella disponibilità di consentirne l'accesso. Preso atto di quanto sopra lo scrivente, unitamente al Custode, ha rinviato le operazioni al 26/11/2020 alle ore 15:00 (giusta comunicazione trasmessa alle parti dal custode). In detto giorno (26/11/2020) sui luoghi, alla costante presenza della Sig.ra OMISSIS (esecutata) si è dato seguito alle operazioni peritali visionando il bene pignorato sito in Via Roma (Lotto 2.1), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica. Al riguardo corre l'obbligo precisare sin da subito che il detto bene (appartamento di Via Roma) non risulta destinato ad abitazione di alcuna delle parti esecutate e lo stesso (sottoposto ad esecuzione in ragione del 50%) è in concreto destinato ad abitazione della figlia della parte esecutata, Sig.ra OMISSIS che vi abita con il proprio nucleo familiare.

Alla luce di quanto sopra, atteso che, allo stato attuale, non è stato esibito alcun titolo opponibile alla procedura, lo scrivente procederà alla quantificazione del più probabile valore locativo del cespite pignorato, onde richiedere la corresponsione di un'indennità di occupazione per la quota oggetto di procedura (cfr perizia di stima lotto 2).

Infine, si precisa che i debitori esecutati autorizzano lo scrivente a trasmettere copia dell'elaborato peritale ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata (PEC): [xxxxxxxxxxx@yahoo.it](mailto:xxxxxxxxxxx@yahoo.it) (per OMISSIS) e [xxxxxxxxxxx@libero.it](mailto:xxxxxxxxxxx@libero.it) (per OMISSIS).

---

<sup>1</sup> Si precisa che l'accesso è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni COVID-19, adottando le relative cautele.

#### **4. Elenco beni immobili**

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito da diversi immobili (appartamenti e terreni) siti nel Comune di Cerda (Pa), in testa agli odierni esecutati (in piena proprietà e/o in quota parte), di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017 - Trib. di Termini Imerese - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612. Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza degli immobili pignorati, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi costituiscono **N. 4 LOTTI SEPARATI**, identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili (come appresso rappresentato).

**LOTTO 1** (di cui al **punto 1** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

---

**1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;**

**1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.**

**LOTTO 2** (di cui al **punto 1** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

---

**2.1 - Quota di 1/2 indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

**LOTTO 3** (di cui al **punto 2** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

---

**3.1 - Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.**

**LOTTO 4** (di cui al **punto 3** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

---

**4.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;**

**4.2 - Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.**

In seguito a quanto sopra lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato predisponendo una relazione di stima per ciascun lotto, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.

---

## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

---

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

### LOTTO 2

**2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

---

**QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

---

**Diritto indicato nell'atto di pignoramento: quota di ½ indiviso**

**Diritto reale pignorato: quota di ½ indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).**

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato per il bene immobile de quo (appartamento di primo piano) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione del 23/10/2013 in Notar Angelo Piscitello di Cefalù, rep. n. 24693, trascritto il 19/11/2013 ai nn. 51870/39101, a seguito del quale cessava la comunione con OMISSIS, nato a Cerda il OMISSIS, OMISSIS, nata a Palermo il 08/05/1964, OMISSIS, nato a Cerda il OMISSIS, OMISSIS, nata a Termini Imerese il OMISSIS e OMISSIS nato a Cerda il OMISSIS (come appresso ulteriormente riportato e descritto).

Il bene immobile pignorato indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612, favore di B.P.M. S.p.a. (creditore precedente) e contro le Sigg.re OMISSIS e OMISSIS (debitrici esecutate), è il seguente:

- **Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

La descrizione dell'immobile (appartamento) fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca degli stessi.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (appartamento) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato (Lotto 2), lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

**QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

---

### LOTTO 2

**2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

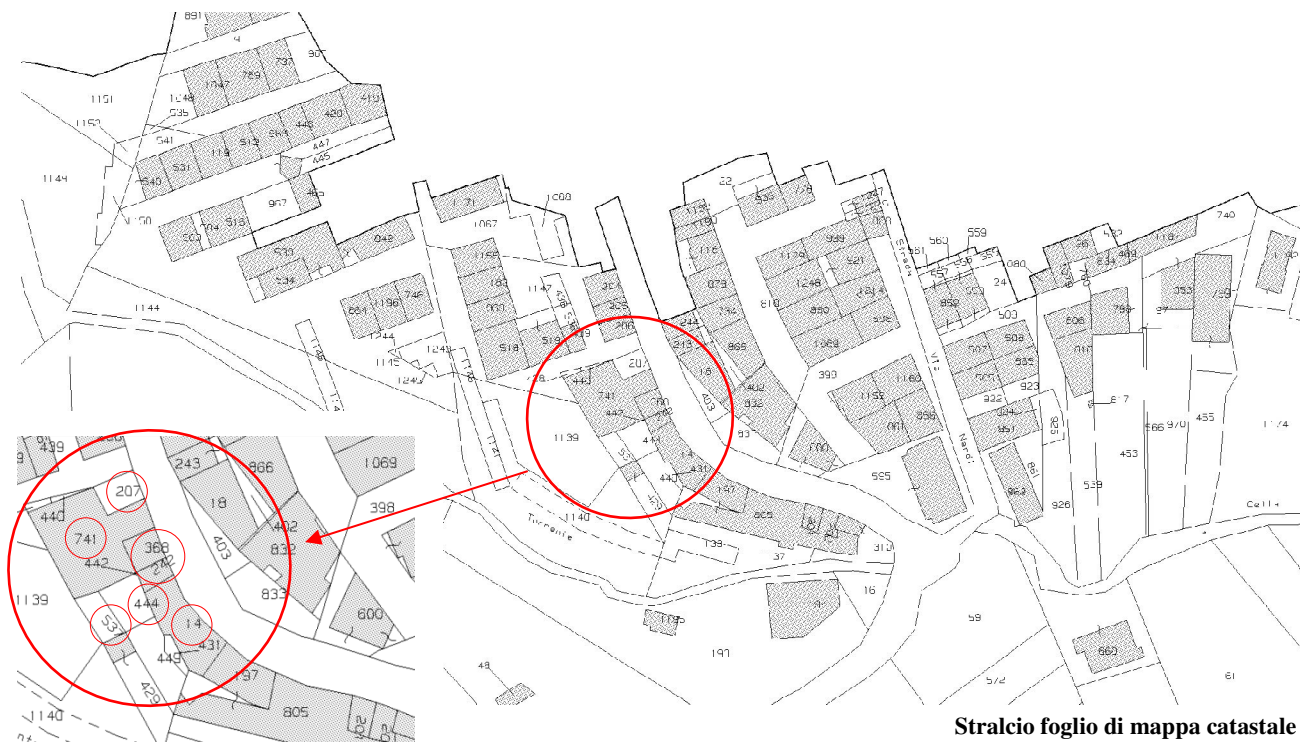


Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato in oggetto, individuato dallo scrivente come Lotto 2, trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Cerda (Pa), in Via Roma n. 262. Ricadente all'interno del tessuto urbano del Comune madonita, trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato urbano pluripiano cui vi si accede direttamente dalla Via Roma (asse viario principale che attraversa in senso longitudinale tutto il centro abitato). Prospiciente la detta Via, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato confina lateralmente con altri fabbricati con la Via Ioivno (a Sud), con la Via Amato (a Nord), con altro fabbricato di proprietà aliena individuato dalla part.Ila 2435 (a Ovest) e con la detta Via Sciolino (a Est).



Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.901007° Long. 13.815873°



Stralcio foglio di mappa catastale

**N.B: Si precisa che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'immobile pignorato, individuato dalla part.Ila 848, risulta correlato ai mappali 14, 207, 242, 368, 444, 537, 741 del Fig. 11 (come riportato nella visura catastale alla presente allegata).**

**Estensione e Consistenza**

**Tab. Computo superfici (stato attuale)**

Piano	Destinazione <sup>2</sup>	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale <sup>1</sup>	Altezza h
<b>1°P. (848/9-10)</b>	Primo piano (appartamento)	240,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	2,95 m
	Area esterna (balconi)	10,00 mq	10,00 mq	0,25	4,00 mq	
	Terrazza (coperta)	30,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	
			5,00 mq	0,10	0,50 mq	
	Sommano					275,25 mq
<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>275,00 mq</b>	

<sup>(1)</sup> Secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%.

**Il bene non è comodamente divisibile**



**Foto 1 (prospetto principale su Via Roma)**



**Foto 2 Google Earth (retro prospetto)**

L’immobile pignorato in oggetto, individuato dallo scrivente come Lotto 2, trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Cerda (Pa), in Via Roma n. 262. Nello specifico, per quanto qui di interesse, trattasi di un appartamento di civile abitazione (part.IIa 848/9-10) posto al primo piano di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Roma). Esternamente, il fabbricato di cui fa l’immobile pignorato si presenta in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, con il prospetto lato Via Roma completo e rifinito, tinteggiato in tonalità di verde chiaro (foto 1). Di contro, il retro prospetto risulta solo traversato e privo di intonaco di

finitura, necessitando di interventi di manutenzione (foto 2 - Google Earth). Con accesso dalla Via Roma dal n. civ. 262 a mezzo di un portone che immette all'interno del corpo scala comune (che conduce ai vari piani), trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano costituito internamente da diversi ambienti, precisamente: un ingresso, un corridoio (che funge da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte), un soggiorno (con annesso ripostiglio), un'ampia zona cucina-pranzo (comunicante con una terrazza esterna), una zona lavanderia, uno studio, due camere da letto, un ampio salone (prospiciente la Via Roma), due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.), un ripostiglio e due balconi (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata).

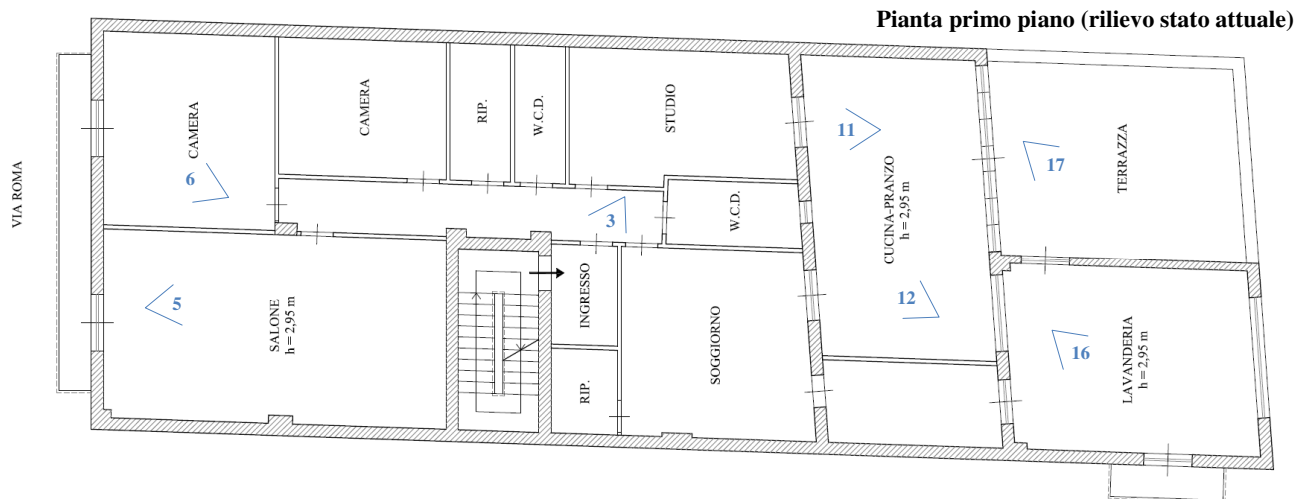


Foto 3

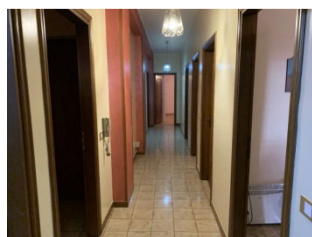


Foto 4

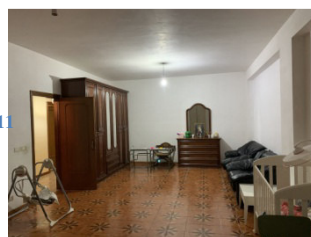


Foto 5



Foto 6

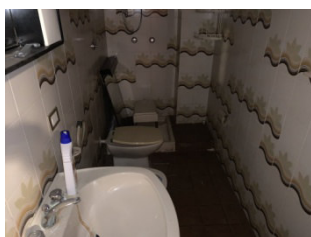


Foto 7

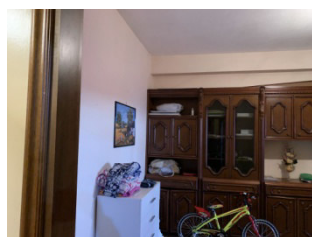


Foto 8

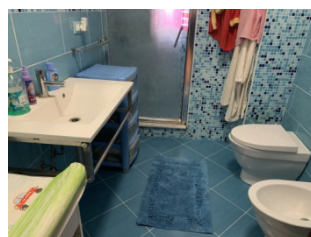


Foto 9

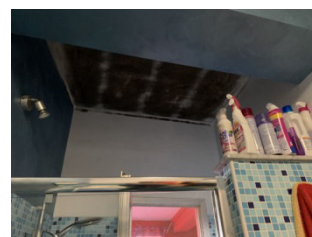


Foto 10

Destinato ad appartamento di civile abitazione, l'immobile de quo si presenta completo e rifinito, con il pavimento rivestito da mattoni di diversa forma, natura e consistenza, muniti di zocchetto-battiscopa; le pareti dei vari ambienti (ad eccezione dei servizi e della cucina) ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate-tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno di colore scuro (del tipo tamburato); gli infissi esterni (finestre) sono di tipo misto, in parte in legno (verosimilmente originari del tempo), in parte in alluminio (con vetro semplice) ed in parte in PVC (con vetro camera). La cucina ha la parete posta in corrispondenza dei fuochi rivestita da piastrelle (mosaico). I due servizi igienici (W.C.D.) hanno le pareti rivestite da piastrelle (di colori differenti), e risultano muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo,

vaso igienico, bidet e doccia). La terrazza esterna risulta coperta da una struttura in acciaio costituita da pilastri (tubi quadro) con soprastante lamiera grecata (foto 17-18).

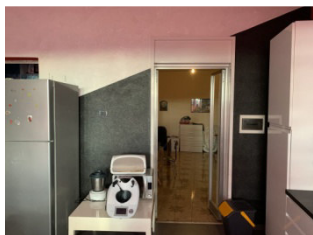


Foto 11



Foto 12

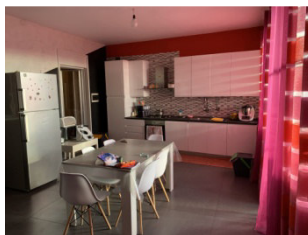


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'appartamento pignorato de quo, in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico) sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- l'acs è garantita da scaldino elettrico;
- è munito di pompe di calore per il raffrescamento/riscaldamento degli ambienti, con elementi radianti (split) montati a parete ed unità centrale (motore) esterna;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito dall'odierno debitore esecutato.

L'immobile pignorato de quo (Fig. 11 - Part.IIa 848/9-10) destinato ad appartamento di civile abitazione, allo stato attuale si presenta completo e rifinito (sia internamente che esternamente) risultando, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, fatta eccezione per alcuni fenomeni di umidità localizzati nel W.C.D., in corrispondenza del soffitto sopra la doccia (foto 10), per i quali risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e tinteggiatura delle superfici).

### **QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene immobile pignorato de quo (appartamento di 1°P.) individuato dallo scrivente come Lotto 2, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerda (Pa), in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni) —▶ **ESECUTATA**  
nata in OMISSIS il OMISSIS
- **OMISSIS** (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni)  
nato a OMISSIS (Pa) il OMISSIS

**Foglio 11 - Particella: 848/9-10**

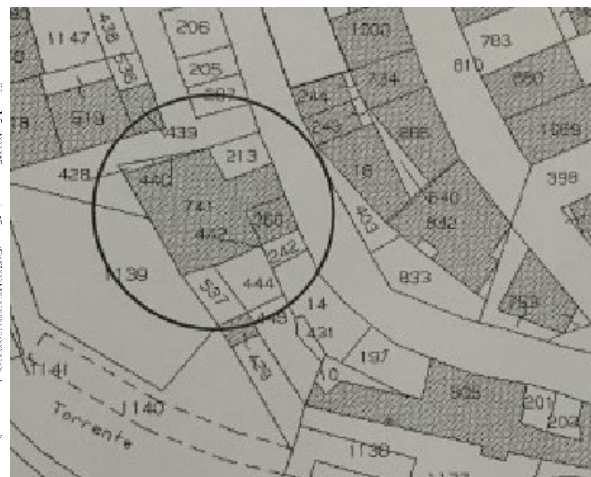
**Tab. dati catastali**

CATASTO FABBRICATI: Comune di Cerda (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	11	848	9		A/3	2	9,5 vani	269 mq	480,42	1°P.	Via Roma n. 262
			10								

\* A/3: Abitazione di tipo economico



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio fg. di mappa allegato al progetto U.T.C.

**N.B:** Si precisa che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'immobile pignorato, individuato dalla part.IIIa 848, risulta correlato ai mappali 14, 207, 242, 368, 444, 537, 741 del Fg. 11 (come riportato nella visura catastale alla presente allegata).

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato (lotto 2) consistenti, come detto, in un appartamento di civile abitazione a 1°P. (Part.IIIa 848/9-10).

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato (Fg. 11 - Part.IIIa 848/9-10), allo stato attuale, si appartiene alla Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) per la quota di 1/2 in regime di separazione con il proprio marito Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di separazione. Ancora, dall'esame della visura catastale storica (alla presente allegata) si evincono i seguenti intestatari catastali.

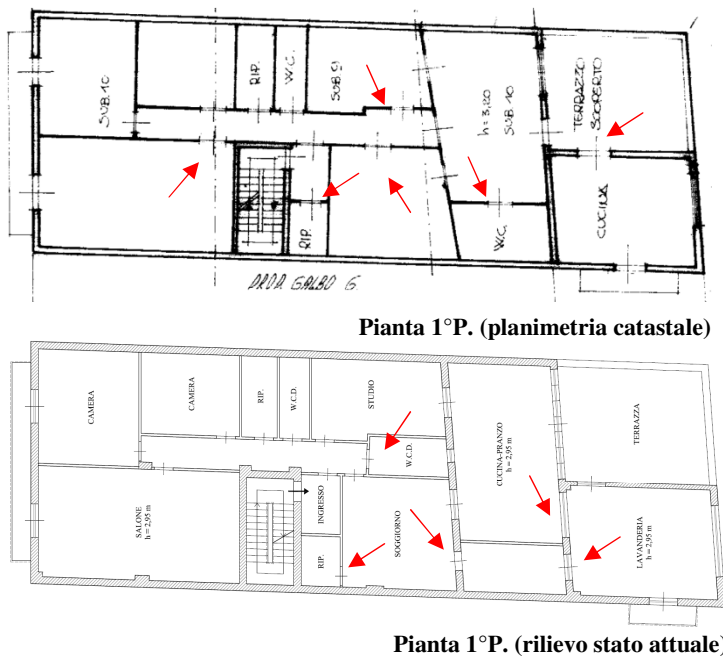
Stralcio foglio di mappa catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 23/10/2013 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS (esecutata) e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime disperazione dei beni	<b>Fg. 11, Part.IIIa 848/9-10</b> Catg. A/3, Cl. 2, Cons. 9,5 vani Sup. 269 mq, R. € 480,82
Sino al 23-10-2013	OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (per 10/30 ciascuno in regime di comunione dei beni)	
Sino al 24-09-1993	OMISSIS	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI (parziale)**
- **Data planimetria catastale: 05/04/1993**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale), previo accertamento e/o regolarizzazione della conformità urbanistica.**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: cfr riepilogo appresso riportato**

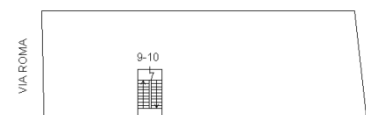
In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa, planimetria ed elaborato planimetrico) relativa all'immobile pignorato de quo costituito, come detto, da un appartamento a primo piano (part.lla 848/9-10) facente parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Roma), rilevando che la stessa **risulta in massima parte conforme con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto) fatta eccezione per alcune modifiche ascrivibili essenzialmente allo spostamento di alcune aperture interne (porte) con una conseguenziale diversa distribuzione degli ambienti interni.** Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale (risalente al 05/04/1993) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (alla presente allegati ed appresso riportati), si riscontrano alcune modifiche inerenti essenzialmente lo spostamento di alcune aperture interne (porte), per le quali sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante redazione di apposito D.O.C.F.A. il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal valore di stima (come appresso ulteriormente riportato e descritto).



**ELABORATO PLANIMETRICO**

9-10 - Porzioni di abitazione (1°P.) unite

PIANTA PIANO PRIMO



Comune	CERDA	Sezione	Foglio	Particella	Tipi mappali	del:
Sub	UBICAZIONE via piazza	n°civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SALEMI		T			STRADA DI ACCESSO AL P.T. ESCLUSIVA DEL SUB. 16
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	via roma	262	T			PORZIONE DI BENE COMUNE NON CENSIBILE (ANDRONE) COMUNE AI SUB. 9a-10a-11a-12a-13a-14a-15-16
7	via roma	262	T-1-2-3			PORZIONE DI BENE COMUNE NON CENSIBILE (ANDRONE) COMUNE AI SUB. 9a-10a-11a-12a-13a-14a-15-16
8	via roma	262	1			SOPPRESSO
9	via roma	262	1			PORZIONE DI ABITAZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 10
10	via roma	262	1			PORZIONE DI ABITAZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 9
11	via roma	262	2			PORZIONE DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 12
12	via roma	262	2			PORZIONE DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 11
13	via roma	262	3			PORZIONE DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 14
14	via roma	262	3			PORZIONE DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 13
15	VIA SALEMI	4	T			PORZIONE DI AUTORMESSA. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 16
16	VIA SALEMI	4	T			PORZIONE DI AUTORMESSA. FORMA U. I. U. CON IL SUB. 15
17	via roma	264	T			NEGOZZIO
18	via roma	264	T			NEGOZZIO

**QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il compendio pignorato de quo (lotto 2) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno

riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

### Prospetto sintetico

#### **LOTTO 2**

##### **2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.Illa 848/9-10.**

- Il diritto reale pignorato è la quota di ½ indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).
- Il compendio pignorato de quo (Lotto 2) è costituito da un appartamento a primo piano (part.Illa 848/9-10) facente parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Roma).
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Cerda (Pa) nel **Fg. 11 - Part.Illa 848/9-10.**
- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde in massima parte alla consistenza catastale riportata nella planimetria catastale, fatta eccezione per alcune modifiche interne (spostamento di vani porta) per le quali sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante redazione di apposito D.O.C.F.A.**
- Il fabbricato di cui fa parte integrante l'immobile pignorato de quo (appartamento di primo piano), nella sua originaria consistenza, è stato realizzato in forza delle **C.E. del 04/05/1979**. Successivamente, per il detto fabbricato è stata presentata la domanda di sanatoria (ai sensi della L. 326/2003) del 09/12/2004, prot. n. 17264, finalizzata alla regolarizzazione di tutta una serie di opere abusive eseguite in ampliamento di quanto precedentemente autorizzato con la C.E. del 04/05/1979, e per la stessa il Comune di Cerda ha rilasciato la **C.E. in Sanatoria n. 13 del 02/09/2013 prot. n. 13967 (pratica n. 28/2004)**.
- Da un confronto visivo degli elaborati grafici di progetto (acquisiti c/o l'U.T.C. di Cerda) e del rilievo dello stato attuale (appresso riportati), a parere dello scrivente l'immobile pignorato de quo risulta in massima parte conforme al titolo autorizzativo rilasciato, fatte salve alcune lievi difformità appresso dettagliatamente riportate e descritte.
- **Stato attuale dei luoghi: normale-sufficiente stato di conservazione e manutenzione**
- **Possesso-uso:** l'appartamento pignorato de quo (part.Illa 848/9-10) costituisce la residenza della Sig.ra OMISSIS (figlia dell'odierna esecutata Sig.ra OMISSIS), che vi abita con il proprio nucleo familiare. Cionondimeno, atteso che, allo stato attuale, non è stato esibito alcun titolo opponibile alla procedura, lo scrivente procederà alla quantificazione del più probabile valore locativo del cespite pignorato, onde richiedere la corresponsione di un'indennità di occupazione per la quota oggetto di procedura (come appresso riportato in risposta al quesito n. 7).
- **Prezzo base d'asta (Lotto 2): € 100.000,00** (cfr Riepilogo Valori - pag. 20/23).

**QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'immobile pignorato de quo (appartamento di primo piano) individuato dallo scrivente come Lotto 2, identificato catastalmente nel Fg. 11 - Particella 848/9-10 ed intestato a:

- OMISSIS (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni) → **ESECUTATA**  
nata in OMISSIS il OMISSIS
- OMISSIS (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni)  
nato a OMISSIS (Pa) il OMISSIS

è pervenuto agli stessi (per la quota di ½ ciascuno) per averlo adottato in sede di divisione con atto del 23/10/2013 in Notar Angelo Piscitello di Cefalù, rep. n. 24693, trascritto il 19/11/2013 ai nn. 51870/39101 (cfr atto di divisione alla presente in copia allegato), a seguito del quale cessava la comunione con OMISSIS, nato a Cerda il OMISSIS, OMISSIS, nata a Palermo il OMISSIS, OMISSIS, nato a Cerda il OMISSIS, OMISSIS, nata a Termini Imerese il OMISSIS. Ai condividenti OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (tutti in comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi intervenuti nella divisione), l'immobile era a sua volta pervenuto per atto di compravendita del 24/09/1993 in Notar Francesco Candioto di Termini Imerese, rep. n. 186335, da potere di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

(cfr atti alla presente allegati)

**QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: fine anni 70' (nella sua originaria consistenza)**
- **Concessione Edilizia del 04/05/1979;**
- **Domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 del 09/12/2004, prot. n. 17264;**
- **Certificato di idoneità sismica del 14/01/2005;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 02/09/2013 (Pratica n. 28/2004);**
- **Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: SI (parziale)**
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità; NO**

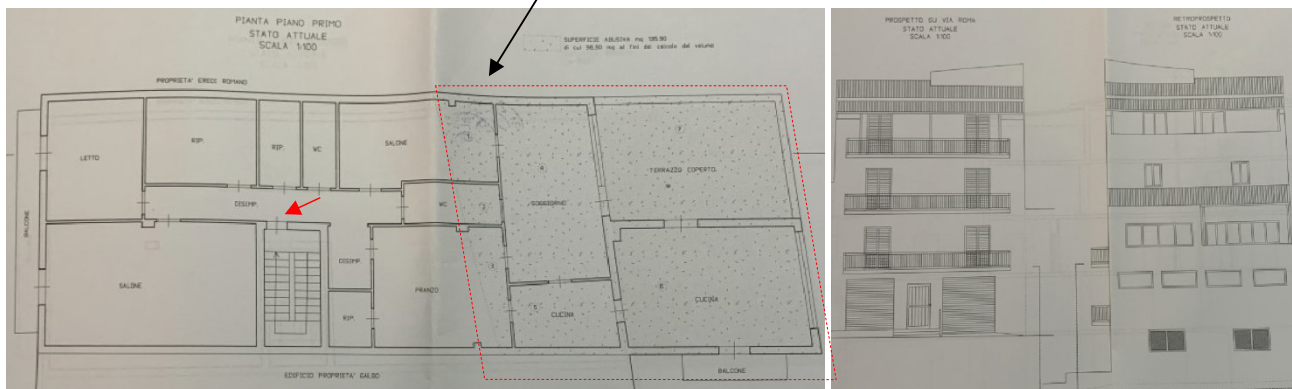
Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, in data 26/08/2020 ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto relativi al compendio pignorato de quo. Successivamente, previo appuntamento concordato telefonicamente (per le vie brevi) lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), visionando tutti i fascicoli relativi all'intero compendio pignorato de quo (lotti 1-2-3-4). Nello specifico, per quanto qui di interesse, relativamente al bene immobile pignorato individuato come Lotto 2, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. (alla presente allegata), lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia sin da subito che il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (appartamento di 1°P.) è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, nella seconda metà degli anni 70', in forza delle **C.E. del 04/05/1979** (alla presente in copia allegata) rilasciata al



Sig. OMISSIS, nato a Cerda il OMISSIS, nella qualità di proprietario. Successivamente, per il detto fabbricato pluripiano è stata presentata la domanda di sanatoria (ai sensi della L. 326/2003) del 09/12/2004, prot. n. 17264, finalizzata alla regolarizzazione di tutta una serie di opere abusive eseguite in ampliamento di quanto precedentemente autorizzato con la C.E. del 04/05/1979, e per la stessa il Comune di Cerda ha rilasciato la **C.E. in Sanatoria n. 13 del 02/09/2013 prot. n. 13967 - pratica n. 28/2004** (cfr documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda, alla presente allegata).

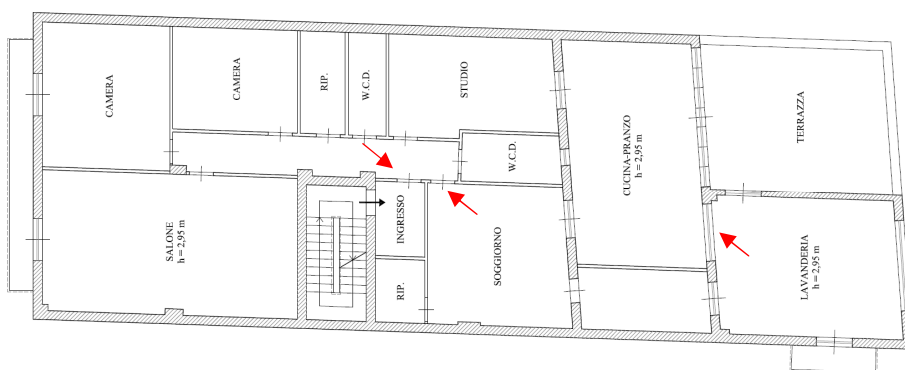
Fatte le dovute premesse, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che da una attenta disamina di tutta la documentazione richiesta ed acquisita c/o l'U.T.C. di Cerda (Pa) ed in particolare da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato di progetto raffigurato negli elaborati progettuali (appresso riportati ed alla presente allegati), si evince chiaramente come gli stessi risultano conformi, fatte salve alcune lievi difformità inerenti lo spostamento di alcune aperture interne (porte) e del portone d'ingresso con relativo disimpegno (cfr elaborati grafici allegati). Per le suddette difformità, seppur lievi, a parere dello scrivente, sarà necessario procedere ad una regolarizzazione mediante presentazione di C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione) e consequenziale aggiornamento catastale mediante redazione di apposito D.O.C.F.A. il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal valore di stima (come appresso ulteriormente riportato e descritto).

**Sup. abusiva (ampliamento 1°P.) oggetto di sanatoria, regolarizzata con la C.E. in Sanatoria n. 13 del 02/09/2013**



**Pianta 1°P. (progetto U.T.C.)**

**Prospetti (progetto U.T.C.)**



**Pianta 1°P. (rilievo stato attuale) Prospetto Via Roma (stato attuale)**



**Alla luce di quanto sopra esposto, allo stato attuale, l'immobile pignorato in oggetto (appartamento di primo piano) identificato catastalmente nel Fig. 11 - Part.IIa 848/9-10, facente parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo**

**e terzo piano rispetto la Via Roma, oltre ad un piano seminterrato con accesso dalla via retrostante), risulta in massima parte conforme al titolo autorizzativo rilasciato (C.E. in sanatoria n. 13/2013), fatte salve alcune difformità ascrivibili sinteticamente allo spostamento di aperture interne. Dette difformità, seppur lievi, a parere dello scrivente necessitano di una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.), mediante presentazione di C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal valore di stima (come appresso ulteriormente riportato e descritto).**

#### Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta della documentazione acquisita (alla presente allegata) ed in particolare della C.E. in Sanatoria n. 13/2013 di cui è munita il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento di primo piano), a fronte di una accertata regolarità (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), al fine di acquisire un parere di congruità in merito agli accertamenti qui espletati, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione dei beni pignorati esente da vizi.

**N.B.: Per tutto quanto sopra dettagliatamente riportato e descritto lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alla documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda (alla presente allegata), precisando che, allo stato attuale, il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento di primo piano), è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità. Al riguardo corre l'obbligo evidenziare ulteriormente che tra le condizioni/prescrizioni riportate nella menzionata ed allegata C.E. n. 13/2013 il Comune di Cerda ha espressamente indicato la necessità di richiedere il Certificato di Abitabilità/Agibilità, previa acquisizione del dell'autorizzazione allo scarico e con l'accortezza di dichiarare agibili e non abitabili i due vani a primo piano non uniti di areazione naturale (cfr prescrizioni riportate nell'allegata C.E. in Sanatoria n. 13/2013).**

#### **QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Allo stato attuale l'appartamento pignorato de quo (part.lla 848/9-10) costituisce la residenza della Sig.ra OMISSIS (figlia dell'odierna esecutata Sig.ra OMISSIS), che vi abita con il proprio nucleo familiare (come accertato in sede di sopralluogo e di cui al relativo verbale in atti ed alla presente allegato). Cionondimeno, atteso che, allo stato attuale, non è stato esibito alcun titolo opponibile alla procedura, lo scrivente procederà alla quantificazione del più probabile valore locativo del cespite pignorato (appartamento di primo piano), onde richiedere la corresponsione di un'indennità di occupazione per la quota oggetto di procedura. Per la quantificazione del canone di locazione e della relativa indennità di occupazione da richiedere all'occupante in relazione a tutti i fattori che ne caratterizzano l'ammontare (ad es. durata ridotta dell'occupazione, obbligo di rilascio immediato ecc...), lo scrivente rimanda al paragrafo valutazione, appresso riportato.

#### **QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la

certificazione notarile in atti, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che per l'immobile pignorato individuato come Lotto 2 (Fg.11 - Part.IIa 848/9-10) non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

### Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione del 25/09/2003 nn. 38945/6682 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/09/2003 in Notar Tredici di Cerda, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.IIa 1045/7 (Lotto 4);
- Iscrizione del 21/10/2005 nn. 56981/18212 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/10/2005 in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro G OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. MU - part.IIa 2542/2-6 (ndr al riguardo si precisa che il sub. 6 è individuato come Lotto 1 mentre il sub. 2 risulta estraneo al presente pignoramento e pertanto si ritiene possa essere un mero errore di trascrizione al posto del sub.3);
- Iscrizione del 24/10/2007 nn. 70033/17345 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.IIa 1045/7 (Lotto 4);
- Iscrizione del 16/02/20217 nn. 5733/660 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. MU - part.IIa 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ½ degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.IIe 70-206 (Lotto 3) e Fg. 11 - part.IIa 848/9-10 (Lotto 2).
- Iscrizione del 16/02/2017 nn. 5734/661 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.IIa 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.IIa 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.IIe 70-206 (Lotto 3).
- Trascrizione del 27/04/2017 nn. 15277/11612 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 04/04/2017 a favore di OMISSIS e contro:

OMISSIS (esecutata) per la quota di piena proprietà degli immobili individuati nel Fg. MU - part.IIa 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ¼ degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.IIe 70-206 (Lotto 3) e per la quota di ½ degli immobili individuati nel Fg. 11 - part.IIa 848/9-10 (Lotto 2);

OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.IIa 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.IIa 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.IIe 70-206 (Lotto 3).

(cfr certificazione notarile in atti)

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la presentazione di C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) e S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi comprese competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti e redazione di APE (attestato di prestazione energetica per

l'appartamento di primo piano), il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.): \*€ 5.000,00

**\* Importo calcolato a corpo che tiene conto dello stato attuale dei luoghi e del contesto urbanistico in cui ci si trova, comprensivo di tutte le spese tecniche per disbrigo iter burocratico, da porre a carico dell'aggiudicatario e da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr Quesito 12 - paragrafo "valutazione").**

### **QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato individuato come Lotto 2, costituito, come detto, da un appartamento a primo piano (part.Ila 848/9-10), non ricade su suolo demaniale.

### **QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

**Il diritto sul bene è di proprietà per la quota di ½ indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente l'immobile pignorato individuato come Lotto 2, costituito, come detto, da un appartamento a primo piano (part.Ila 848/9-10), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### **QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

In risposta al presente quesito si evidenzia che l'immobile pignorato individuato come Lotto 2, fa parte di un fabbricato urbano pluripiano non costituito in condominio per il quale non sussistono spese di gestione fisse e/o spese condominiali (ndr le spese di gestione ordinaria vengono suddivise bonariamente tra gli aventi diritto).

### **QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione degli immobili pignorati individuati come Lotto 2, costituiti, come detto, da un appartamento a primo piano (part.Ila 848/9-10), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

#### Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

### Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

**Tab. Valutazione compendio immobiliare**

<b>Immobile</b>	<b>Indagini di mercato <sup>1</sup></b> €/mq	<b>Banca dati (OMI) <sup>2</sup></b> €/mq	<b>Valore di mercato applicato</b> €/mq	<b>Coeff. <sup>3</sup></b> K	<b>Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>4</sup></b> €/mq
<b>LOTTO 2: Appartamento 1°P. Fg. 11 - Part.IIIa 848/9-10</b>	500 ÷ 800	365 ÷ 530	500	0,90	<b>450,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Cerda), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2021 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Cerda (Pa), con destinazione residenziale.

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

**LOTTO 2**

**2.1 - Quota di 1/2 indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.IIIa 848/9-10.**

Superficie commerciale pari a 275,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 450,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 123.750,00

A detrarre:

– **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) € 5.000,00

**Sommano € 118.750,00**

**LOTTO 2: Sommano complessivamente (in c.t.) € 119.000,00**

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del compendio pignorato, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

**RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 2)**

**LOTTO 2**

**2.1 - Quota di 1/2 indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

	<b>Valore di mercato (intero)</b>	€	<b>119.000,00</b>
A detrarre:			
-	Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato:	- €	17.850,00
	Sommano	€	101.150,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 (in c.t.)</b>		<b>€</b>	<b>100.000,00</b>

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova*

\* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**RIEPILOGO VALORI E QUOTE**

**LOTTO 2**

**2.1 - Quota di 1/2 indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**

	<b>Prezzo base d'asta (intero)</b>	€	<b>100.000,00</b>
	<b>Quota parte (1/2) in testa a OMISSIS (esecutata)</b>	€	<b>50.000,00</b>
	<b>Quota parte (1/2) in testa a OMISSIS (marito)</b>	€	<b>50.000,00</b>
<b>Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/2)</b>		<b>€</b>	<b>50.000,00</b>

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).*



Quantificazione canone di locazione ed indennità di occupazione

Tab. indagini di mercato

IMMOBILE	DESTINAZIONE	VALORE LOCATIVO €/mq x mese		
		PERIODO DI RIFERIMENTO	BANCA DATI (OMI)	INDAGINI DIRETTE <sup>1</sup>
<b>LOTTO 2: Appartamento 1°P. Fig. 11 - Part.IIIa 848/9-10</b>	Appartamento	Anno 2021 I sem.	1,40 ÷ 1,70	2,50 ÷ 8,00

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Comune di Cerda), che tengono conto delle locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle in oggetto.

Tab. valutazione canone di locazione di mercato

IMMOBILE	SUP. <sup>1</sup> mq	VALORE LOCATIVO APPLICATO €/mq x mese	COEFF. CORRETTIVI K <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO PONDERATO €/mq x mese	VALORE RICAIVATO <sup>3</sup> (in c.t.) €/mese
<b>LOTTO 2: Appartamento 1°P. Fig. 11 - Part.IIIa 848/9-10</b>	275,00	2,70	0,90	<b>2,40</b>	<b>660,00</b>

<sup>1</sup> Superficie commerciale che tiene conto dei criteri di ponderazione sopra descritti (Tab. computo superfici).

<sup>2</sup> Coefficienti correttivi K che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione degli immobili in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si tiene conto degli elementi caratteristici dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari ed impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, ascensore, facciate, prospetti, coperture e parti comuni in genere).

<sup>3</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra riportato, applicando un ulteriore coefficiente correttivo pari a 0,25\*, l'**indennità di occupazione per l'immobile pignorato de quo risulta pari in c.t. a € 500,00/mese.**

IMMOBILE	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE €/mese
<b>LOTTO 2: Appartamento 1°P. Fig. 11 - Part.IIIa 848/9-10</b>	<b>500,00</b>

\*Per il calcolo dell'indennità di occupazione lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha ritenuto opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo che tiene conto di tutti i fattori (ad es. durata ridotta dell'occupazione, obbligo di rilascio immediato ecc...), che ne determinano un valore ridotto rispetto al canone di locazione di mercato.

**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

**Il diritto sul bene è di proprietà per la quota di ½ indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).**

Esaminato e descritto il bene pignorato (Lotto 2) individuato catastalmente nel Fig. 11 - Part.IIIa 848/9-10, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità dello stesso** e per la suddivisione in quote di diritto si rimanda al riepilogo sopra riportato.

**QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.**

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che la Sig. OMISSIS (esecutata), residente in Via Sciolino n. 11 (presso l'appartamento pignorato de quo), risulta coniugata con il Sig. OMISSIS dal OMISSIS e con atto del OMISSIS a rogito del Notaio Maria Concetta Tredici del distretto notarile di Termini Imerese, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr certificato di residenza storico ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio alla presente allegati).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 23/12/2021

**L'Esperto stimatore / C.T.U.**



**N.B.:** Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.