

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 109/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI
Custode Giudiziario: Dott. Vincenzo Marino
CTU: Arch. Maria Carmela Calascibetta

Promossa da:
"OMISSIS"
Contro:
"OMISSIS"
Intervenuti:
"OMISSIS"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
PER PUBBLICITA'

LOTTO 1 :

Piena proprietà di porzione di villino bifamiliare con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Villafrati, Via Enrico Berlinguer S.n.c., individuato al Catasto Fabbricati al Fg. 14, p.IIa 1451, Sub. 21, piano T-1°, con annesso locale box al piano seminterrato, annotato in Catasto Fabbricati al Fg. 14, p.IIa 1451 sub 22.

II CTU
Arch. Maria Carmela Calascibetta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Palermo
Arch. Maria Carmela Calascibetta
N. 4891

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 109/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: " [REDACTED] "

Contro: " [REDACTED] "

Intervenuti : " [REDACTED] "

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 05 Ottobre 2023, l'Ill.mo **Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi** nominava CTU, la Sottoscritta Arch. Maria Carmela Calascibetta nell'Esecuzione immobiliare assunta al n° R.G.Es. 109/2023, promossa dall' " [REDACTED] " contro " [REDACTED] ", per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto del pignoramento.

Nella Procedura Esecutiva risulta intervenuta la ditta " [REDACTED] ".

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

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a " [REDACTED] ", colpisce tra gli altri, i seguente cespiti:

- 1) *Piena Proprietà di immobile residenziale sito in Villafrati (PA), Via Enrico Berlinguer snc accessibile anche da via Puccini nn.1/16, individuato al Catasto Fabbricati al **Fg. 14, p.lla 1451 sub 21**- piano T-1;*
- 2) *Piena Proprietà, di Box-Autorimessa sito in Villafrati (PA), Via Enrico Berlinguer snc accessibile anche da via Puccini nn.1/16, individuato al Catasto Fabbricati al **Fg. 14, p.lla 1451 sub 22**- piano S1;*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla parte eseguita in forza di Atto di Acquisto del terreno su cui risultano edificati i beni pignorati, trascritto in suo favore.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine ai beni pignorati, 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 formali.

Si rilevano viceversa difformità sostanziali tra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi; per la descrizione dettagliata di tali difformità si rinvia in risposta al quesito n° 3).

Premesso che i beni oggetto di pignoramento, facenti parte di un più ampio complesso residenziale di villini bifamiliari isolati ma con caratteristiche del tutto simili, risultano censiti ai subalterni 21 e 22 della p.lla 1451 del foglio di mappa n°14 del Comune di Villafrati (*Fig.1*), al fine dell'esatta individuazione degli stessi si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (*Fig.2*).

Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento; si accerta inoltre che i predetti beni non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.





*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento*



Fig.2 Sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale con immagine satellitare



FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda i beni in oggetto, data la caratteristica tipologica dell'unità immobiliare valutata nel suo insieme, corrispondente ad abitazione ubicata al piano seminterrato, terra e primo (Sub. 21) dotata di locale box ubicato al piano seminterrato (Sub. 22), non si ritiene opportuno e/o vantaggioso dal punto di vista commerciale procedere alla formazione di più lotti; si ritiene piuttosto opportuno accorpate le due unità immobiliari, procedendo alla formazione del seguente lotto di vendita:

- **LOTTO 1: Piena proprietà di porzione di villino bifamiliare con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Villafrati, Via Enrico Berlinguer S.n.c., individuato al Catasto Fabbricati al Fig. 14, p.lla 1451 sub 21 - piano T-1°, con annesso locale box al piano seminterrato, annotato in Catasto Fabbricati al Fig. 14, p.lla 1451 sub 22.**
- **Confini (Fig.3):**
 - A nord-est con unità immobiliare aliena alla procedura e censita al Fig. 14 p.lla 1451, sub 23 e sub. 24;
 - A nord-ovest, sud-ovest e sud-est con corte interna esclusiva.

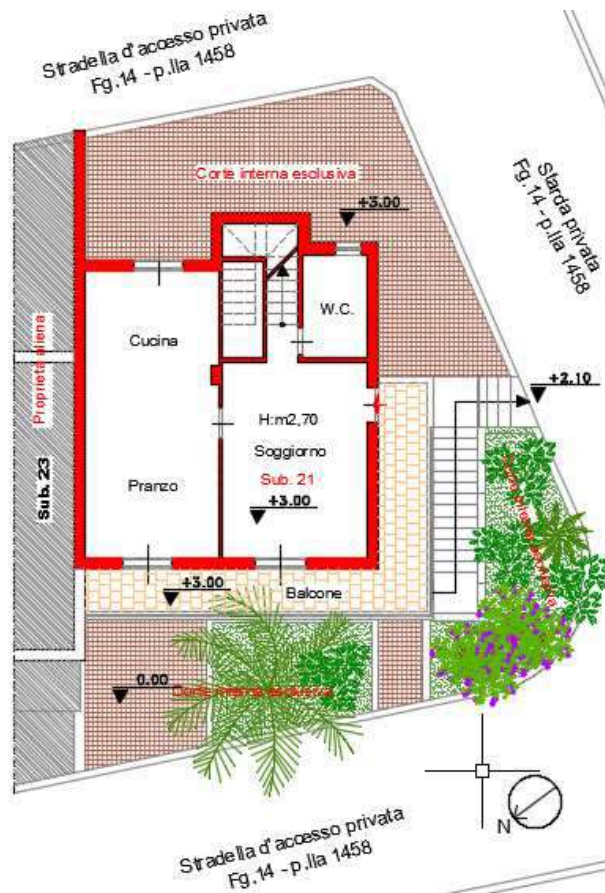


Fig.3- Rilievo Planimetria generale

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

Il lotto risulta catastalmente e urbanisticamente composto da una porzione di villino bifamiliare (subalterno 21) di tipo speculare, con annessa area di pertinenza esclusiva e da un locale accessorio destinato a box (subalterno 22); sebbene si tratti di due unità catastalmente distinte e con accessi indipendenti, di fatto risultano confinanti e accessibili dalla stessa corte di pertinenza esclusiva dell'abitazione.



Foto 1 – Strada Privata al complesso accessibile sia da Via Enrico Berlinguer che da Via Puccini

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso di villini di recente costruzione, realizzate in cooperativa e aventi tutti le stesse caratteristiche architettoniche e tutti di tipologia bifamiliare (Foto 1, Fig.4); ciascuna porzione di bifamiliare è dotata di accesso autonomo.



Fig.4 - Immagine da Google Earth -Individuazione dell'immobile



Il complesso immobiliare risulta ubicato nel comune di Villafrati, a margine e tuttavia in continuità col centro abitato e costituito da dieci villini bifamiliari serviti da una strada privata principale sulla quale si attestano perpendicolarmente quattro stradelle anch'esse private. La strada principale è accessibile sia dalla pubblica Via Berlinguer che dalla pubblica Via Puccini (Fig.4).

Il piano di sedime del complesso immobiliare risulta in notevole pendenza, circostanza quest'ultima che rende panoramica l'ubicazione di ciascuna unità immobiliare (Foto 2,3).



*Foto 2 – Strada privata
Individuazione dell'immobile*



*Foto 3 – Strada privata
Individuazione dell'immobile*

Ogni singolo villino, e pertanto anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta per un lato confinante e lievemente sfalsata con la porzione di bifamiliare speculare mentre per i restanti lati risulta prospiciente su corte interna di pertinenza (Foto 4,5,6,7).



Foto 4 – Prospetto principale - corte interna



Foto 5 – Prospetto laterale - corte interna





Foto 6 – Retrospetto - corte interna



Foto 7 – Prospetto principale - corte interna

La corte interna ad uso esclusivo (Fig. 3), ubicata su due livelli e resa comunicante da una scala esterna rivestita in cotto (Foto 8), risulta in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino, caratterizzato quest'ultimo, dalla presenza di vegetazione tipica della macchia mediterranea (Foto 9).



Foto 8 – Scala esterna



Foto 9 – Corte destinata a giardino



Analogamente a tutte le singole unità immobiliari del complesso, l'immobile risulta costituito da due livelli fuori terra oltre piano seminterrato; presenta copertura a doppia falda tipo capanna, rivestita con tegole tipo Portoghesi.

Data la notevole pendenza del piano di sedime, il primo livello risulta interrato nella parte a monte ma ubicato al piano terra nella parte a valle. Pertanto sulla stradella perpendicolare alla strada principale, risultano collocati due cancelli (*Foto 10,11*), uno carrabile in corrispondenza del locale box ed uno pedonale in corrispondenza di un vialetto interno.



Foto 10 – Cancelli carrabile



Foto 11 – Cancelli pedonale

Come da planimetria allegata (*Fig. 5*), il piano seminterrato risulta costituito da un unico grande ambiente accessibile sia da saracinesca che da una porta con serramento in alluminio provvisto di persiana (*Foto 12, 13, 14, 15*).



Foto 12 – Box



Foto 13 – Cantina

Il sopracitato ambiente, rifinito al grezzo sia nella pavimentazione (battuto di cemento) che nei paramenti murari interni (assenza di intonaci), risulta adibito a magazzino – deposito; si anticipa che catastalmente e urbanisticamente dovrebbe consistere in due locali separati da setto murario, uno destinato a cantina e l'altro destinato a box.



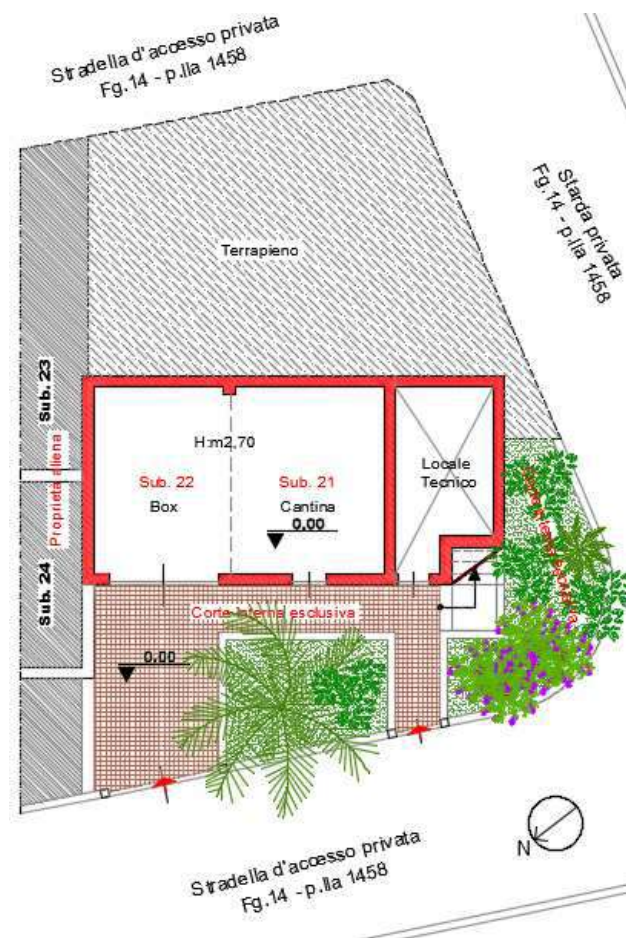


Fig.5 – Planimetria generale piano seminterrato



Foto 14 – Accesso al box



Foto 15 – Accesso alla cantina

Affiancata alla porta che consente l'accesso all'ambiente destinato a cantina (si ribadisce che quest'ultima non risulta separata da tramezzo divisorio con l'ambiente destinato a box) vi è una porta in ferro che immette in un locale tecnico destinato all'alloggio della riserva idrica.

Il piano individuato catastalmente come piano terra (in realtà piano primo se osservato



dalla strada a valle), come rappresentato in planimetria allegata (Fig. 6), presenta accesso autonomo dalla strada principale su cui prospetta la facciata laterale. Mediante tre gradini si raggiunge un pianerottolo delimitato da un piccolo cancelletto in ferro alto 1 metro. Il pianerottolo consente l'accesso al portoncino d'ingresso dell'abitazione (Foto 16,17) ma anche alla porzione di corte esclusiva destinata a terrazza ubicata a monte nonché alla scala esterna che si collega con la corte esclusiva del livello sottostante.

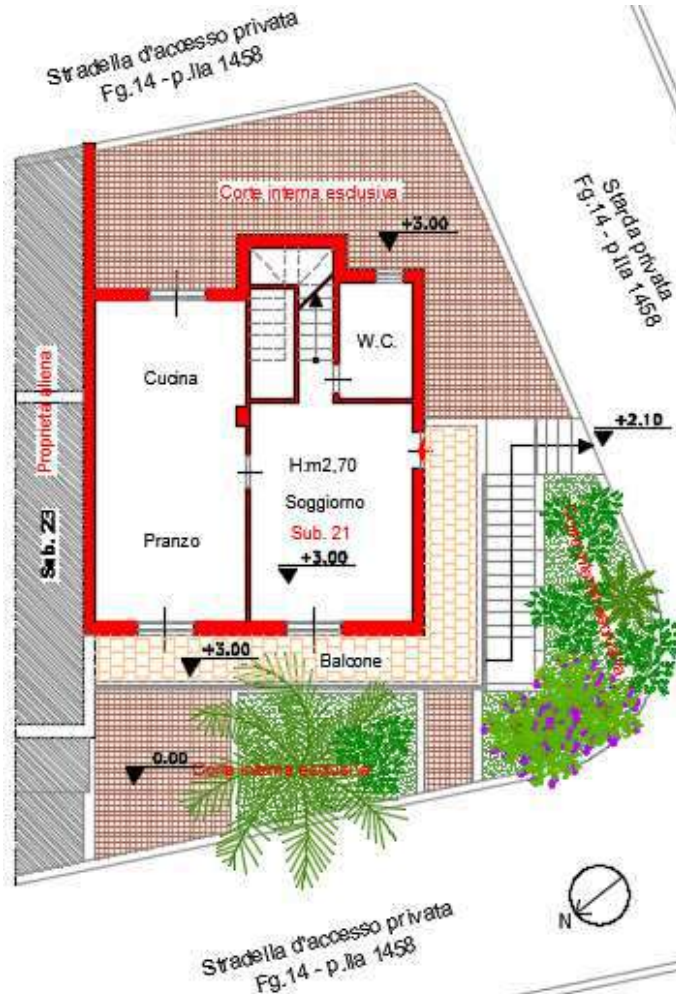


Fig.6 – Planimetria generale piano terra-rialzato



Foto 16 – Accesso all'abitazione



Foto 17 – Accesso all'abitazione



Varcata la soglia d'ingresso si accede a un comodo ambiente destinato a soggiorno (Foto 18,19,20,21) dotato di porta finestra afferente ad ampio balcone ad "L", prospiciente quest'ultimo sia su prospetto principale che su prospetto laterale (Foto 8,10,11,16).



Foto 18 – Soggiorno



Foto 19 – Soggiorno



Foto 20 – Soggiorno



Foto 21 – Soggiorno - disimpegno



Foto 22 – Pranzo -cucina



Foto 23 – Pranzo –cucina



Detto ambiente di soggiorno comunica direttamente, tramite porta interna, con l'ampio vano destinato ad ambiente pranzo – cucina (Foto 22,23); mentre attraverso un disimpegno, anch'esso accessibile dall'ambiente di soggiorno, si accede a un servizio igienico (Foto 25) e alla scala interna che conduce al piano superiore (Foto 21,26). L'ampio ambiente destinato a pranzo-cucina risulta afferente per un lato al balcone angolare su cui si affaccia anche il soggiorno (Foto 22) mentre il lato opposto si affaccia sullo spazio esterno di corte esclusiva di retroprospetto (Foto 24).



Foto 24 – Arredo esterno corte esclusiva

La suddetta area di corte esclusiva di retroprospetto risulta dotata di parete attrezzata con top - lavello e sportelli, utile alla fruizione estiva dello spazio esterno (Foto 24). Il servizio igienico (Foto 25), dotato di finestra e provvisto di sanitari standard, presenta piastrellatura a lambris per un'altezza pari a m 1,40 ad eccezione del piatto doccia che risulta piastrellato per un'altezza pari a m 2,00.



Foto 25 – Servizio igienico P.T.



Foto 26 – Scala interna



A proposito del servizio igienico, si rileva presenza massiva di muffa di colore scuro nel soffitto e nella parte sommitale dei muri così come caratterizzati dalla presenza di muffa sono le pareti e il soffitto della scala interna (Foto 26) a doppia rampa che conduce al piano superiore; la scala risulta rivestita in alzata e in pedata con lastre di marmo tipo Botticino; nel pianerottolo è presente una finestra atta a consentire l'adeguata aero-illuminazione.

Il piano primo, come da planimetria allegata (Fig.7), si articola attraverso un corridoio (Foto 27) che disimpegna una camera da letto matrimoniale dotata di finestra e di cabina armadio (Foto 28), due camerette (Foto 29, 30) entrambe dotate di ampi balconi, un ripostiglio (Foto 31) ed un servizio igienico (Foto 32), entrambi dotati di finestra.

Il servizio igienico, analogamente a quello del piano sottostante, ma stavolta dotato di vasca da bagno, risulta anch'esso rivestito con lambris di piastrelle di ceramica per un'altezza pari a m 1,40 ad eccezione della pareti della vasca che risultano piastrellate per un'altezza pari a m 2,00.

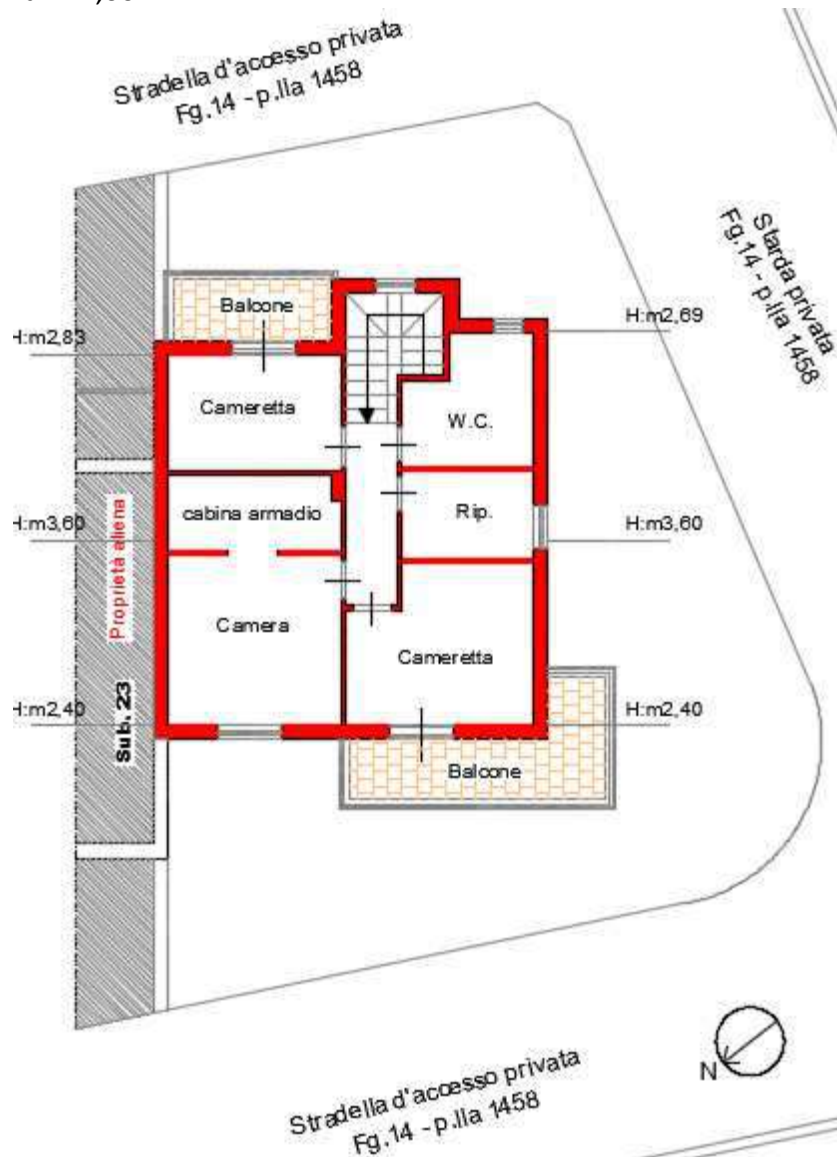


Fig.7 – Planimetria generale piano primo





Foto 27 – Corridoio



Foto 28 – Camera matrimoniale



Foto 29 – Cameretta



Foto 30 – Cameretta

Per quanto riguarda i serramenti esterni, ad eccezione del portoncino d'ingresso, di tipo blindato, rivestito in legno, tutti gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore marrone e dotati di persiane anch'esse in alluminio.

Le porte interne sono di tipo standard, rivestite in laminato di colore legno scuro.

La pavimentazione è in ceramica di colore simil cotto siciliano ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazioni sempre in ceramica ma di formato e cromatura diversi.

Il paramento murario esterno risulta rifinito con intonaco per esterni tipo Li Vigni mentre i muri interni, ad eccezione delle pareti piastrellate, sono intonacati e rifiniti a gesso



scagliola.



Foto 31 – Ripostiglio



Foto 32 – Servizio igienico piano 1°

Analogamente ad alcune porzioni di piano terra anche al piano primo si segnala la presenza di diffusa e consistente muffa specialmente in corrispondenza dei soffitti e delle pareti perimetrali.

Non si rilevano tracce di salnitro riconducibili a infiltrazioni di acque piovane né tracce di umidità nel paramento murario esterno; pertanto si deduce che l'ammaloramento degli intonaci interni potrebbe dipendere da umidità da condensa generata da notevoli sbalzi termici dovuti ad inadeguata coibentazione e/o impermeabilizzazione del manto di copertura e inadeguata coibentazione degli intonaci. Di fatto, in condizioni di estrema differenza termica tra la temperatura interna (riscaldata) e la temperatura esterna, specie in corrispondenza della stagione invernale, l'assenza di una corretta aerazione e ventilazione dei locali può generare fenomeni di condensa che, se associati a criticità costruttive, ne può amplificare gli effetti e degenerare in muffe.

L'eliminazione dell'accertato degrado, una volta riconosciuta la vera causa e data la vasta gamma di prodotti e materiali specialistici oggi in commercio per il trattamento delle muffe, può essere sicuramente risolvibile.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato con solai latero – cementizi.

Non rilevando alcuna anomalia e/o dissesto, si accerta che la condizione strutturale dell'immobile è buona. Sotto il profilo impiantistico l'immobile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale; l'impianto elettrico è a norma; risulta inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti. Non sono presenti climatizzatori per il raffreddamento.

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello



manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- **stato dei pavimenti: buono**
- stato dei soffitti: scadente
- stato di rivestimento pareti: scadente all'interno/buono all'esterno
- **stato degli infissi interni: buono**
- **stato degli infissi esterni: buono**
- **impianto servizio igienico: buono**
- **elettrico: a norma**
- **impianto idrico: a norma**
- impianto riscaldamento/raffreddamento : caldaia e piastre radianti/assente
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno sei elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: NORMALE.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici:

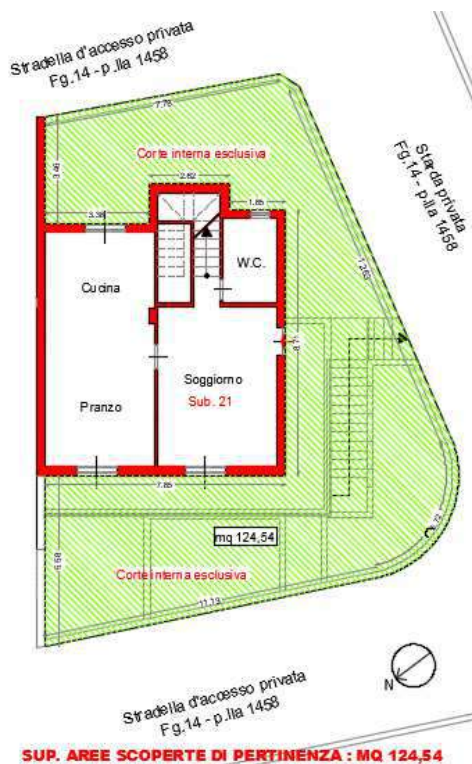


Fig.8 – Planimetria quotata corte esclusiva

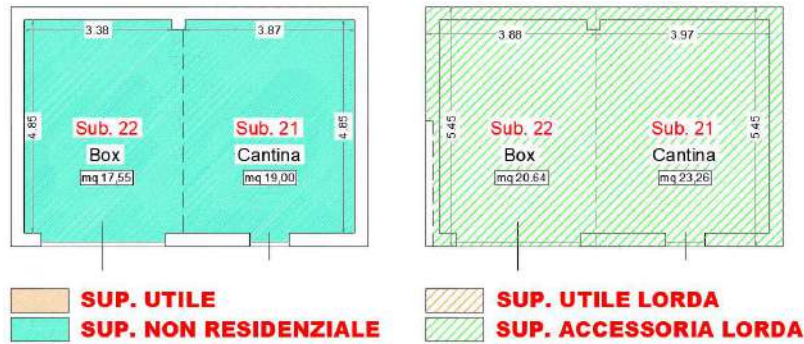


Fig.9 – Planimetrie quotate Piano Seminterrato

DATI METRICI PIANO SEMINTERRATO (Fig.8, 9)

- Altezza utile : m 2,70
- Superficie non residenziale box : mq 17,55
- Superficie non residenziale cantina : mq 19,00
- Superficie non residenziale complessiva : mq 36,55
- Superficie lorda box : mq 20,64
- Superficie lorda cantina : mq 23,26
- Superficie aree esterne corte esclusiva: mq 124,54

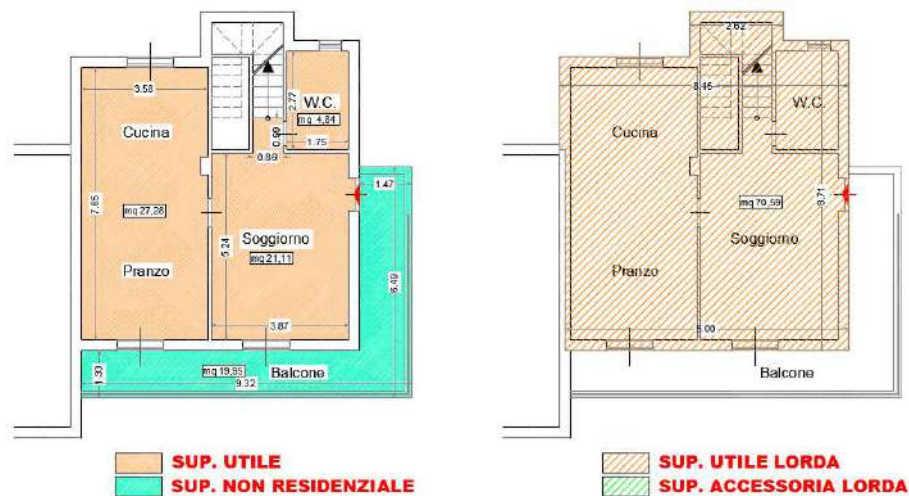


Fig.10 – Planimetrie quotate Piano Terra

DATI METRICI PIANO TERRA (Fig.10)

- Altezza utile : m 2,70
- Superficie utile:
- soggiorno : mq 21,11
- pranzo - cucina - disimpegno: mq 27,28
- servizio igienico : mq 4,84
- sommano: **mq 53,23**
- Superficie non residenziale (balcone) : mq 19,00
- Superficie utile lorda : mq 70,59

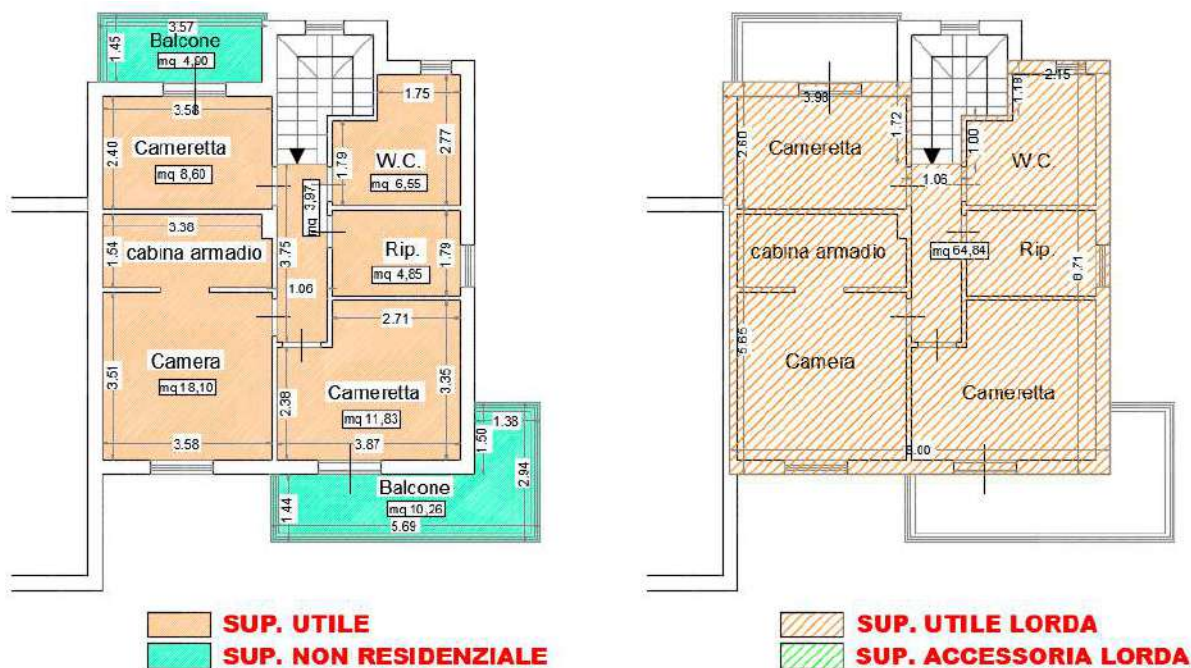


Fig.11– Planimetrie quotate Piano1°

DATI METRICI PIANO PRIMO (Fig. 11)

- Altezza utile piano primo : Hmedia: m 3,00
- Superficie utile:
 - corridoio : mq 3,97
 - camera: mq 18,10
 - cameretta: mq 11,83
 - cameretta: mq 8,60
 - ripostiglio: mq 4,85
 - servizio igienico : mq 6,55
 - sommano: **mq 53,90**
- Superficie non residenziale complessiva balconi : mq 15,16
- Superficie utile lorda: mq 64,84

RIEPILOGO DATI METRICI COMPLESSIVI

- Superficie utile complessiva : mq 107,13
- Superficie utile di pertinenza accessoria (cantina/box) : mq 36,55
- Superficie non residenziale di pertinenza accessoria (balconi) : mq 34,16
- Superficie aree scoperte di pertinenza : mq 124,54
- Superficie utile lorda: mq 135,43
- Superficie accessoria lorda (box – cantina): mq 43,90

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare corrispondenti ad aree scoperte o assimilabili è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio degli elaborati grafici di rilievo, risulta pari a:

- Superficie lorda complessiva : **mq 135,43**
- Superficie accessoria lorda omogeneizzata : mq 43,90 x 50/100: **mq 21,95**
- Superficie pertinenze di ornamento (portico/balconi) : mq 34,16 x 30/100 : **mq 10,24**
- Superficie aree scoperte omogeneizzate (10%) : mq (124,54x10/100): **mq 12,45**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE** : mq (135,43+21,95+10,24+12,45): **mq 180,07**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l'acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 150,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Come già precisato in precedenza l'immobile nella sua interezza risulta censito al Catasto fabbricati al **Fg.14 p.IIa 1451, Sub 21** (abitazione) e **Sub 22** (box).

In base alle risultanze delle visure storiche del Catasto Fabbricati, in riferimento al ventennio, si evince che:

- **Dal 09/04/2013 ad Oggi**, gli immobili risultano in piena proprietà a [REDACTED] per COSTITUZIONE DI UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013, p.IIa n°PA00100344 in atti del 09/04/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1639.1/2013);

Al fine della verifica ventennale si è esaminato il mappale terreni correlato, ovvero l'immobile censito al Catasto Terreni al **Fg. 14 p.IIa 1451**, dalle cui risultanze si evince che la particella perviene dalla presentazione di un tipo mappale per frazionamento del 08/06/2012, Pratica n. PA0223025 in atti del 08/06/2012 per il quale :



- Risulta soppresso il seguente immobile:
 - Fg 14 p.lla 1450;
- Risultano variati i seguenti immobili:
 - Fg 14 p.lla 1452;
 - Fg 14 p.lla 1453;
 - Fg 14 p.lla 1454;
 - Fg 14 p.lla 1455;
 - Fg 14 p.lla 1456;
 - Fg 14 p.lla 1457;
 - Fg 14 p.lla 1458;
 - Fg 14 p.lla 1458.

In riferimento alla situazione degli intestatari dell'immobile annotato al **Fg. 14 p.lla 1451:**

- **Dal 08/06/2012 ad Oggi**, l'immobile risulta in piena proprietà a [REDACTED]

Per proseguire ancora con la verifica ventennale si è esaminato il mappale terreni correlato originario, ovvero l'immobile censito al Catasto Terreni al **Fg. 14 p.lla 1450**, dal quale si evince che gli immobili originari e soppressi corrispondono agli immobili censiti al Fg.14, P.lla 423 e P.lla 1355.

In riferimento alla situazione degli intestatari degli immobili annotati al **Fg. 14 p.lla 423 e p.lla 1355** si evince che:

- **Dal 03/04/2002 ad Oggi**, gli immobili risultano in piena proprietà a [REDACTED] per ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/04/2002 P.Ilo Ufficiale Pietro Costamante, Sede Palermo, Rep. n. 7825, Trascrizione n. 11323.1/2002, Reparto PI di Palermo in atti del 22/04/2002
- **Dal 17/04/1979 al 03/04/2002**, gli immobili risultano in piena proprietà per ½ ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] per ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/04/1979 P.Ilo Ufficiale Calì Vincenzo, Sede Palermo, Rep. n. 25894, Registrato al n. 9866 in data 03/05/1979. Voltura n. 112595.1 – Pratica n. 112995 in atti del 13/03/2002.

Si accerta dunque che la titolarità catastale a favore della parte esecutata risale all'Aprile del 2002 e pertanto oltre il ventennio.

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo si accertano le seguenti difformità:

- Difformità relative al piano seminterrato (*Fig12*):
 - non risulta in essere il tramezzo divisorio tra il locale box e il locale cantina come rappresentato in planimetria catastale;
 - la porta d'accesso alla cantina risulta traslata rispetto alla posizione indicata in planimetria catastale;
 - non risulta possibile l'accertamento della presenza di un corpo tecnico indicato in planimetria catastale poiché inaccessibile.



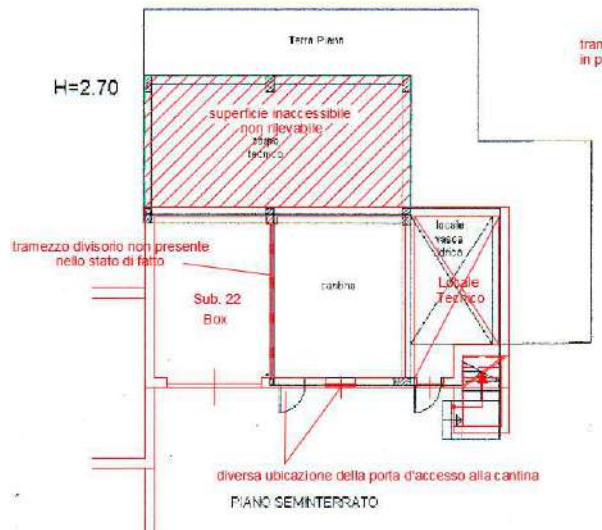


Fig.12 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano seminterrato

Diffomità relative al piano terra (Fig13):

- non risulta in planimetria catastale la tramezzatura presente invece nello stato di fatto che occlude il vano sottoscala.

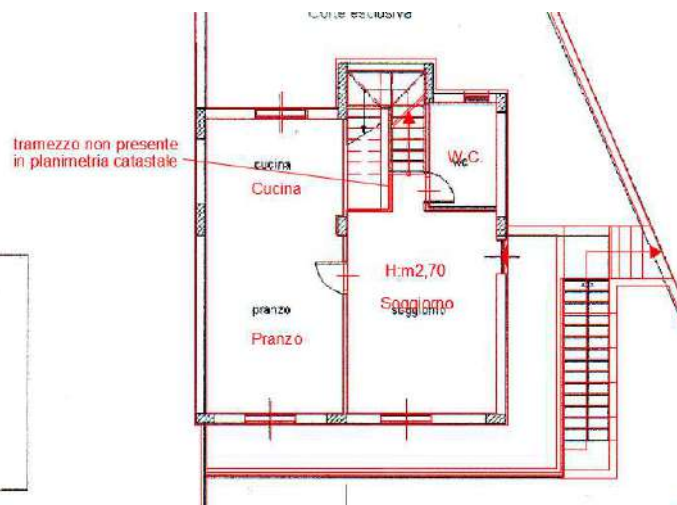


Fig.13 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano terra

Diffomità relative al piano primo (Fig 14):

- il tramezzo divisorio tra l'ambiente ripostiglio e il servizio igienico risulta, allo stato di fatto, traslato rispetto alla posizione in cui è rappresentato in planimetria catastale;
- le porte d'accesso all'ambiente ripostiglio e al servizio igienico risultano traslate rispetto alle posizioni nelle quali sono rappresentate in planimetria catastale;
- il servizio igienico risulta ampliato da una porzione di solaio che insiste sulla scala interna.



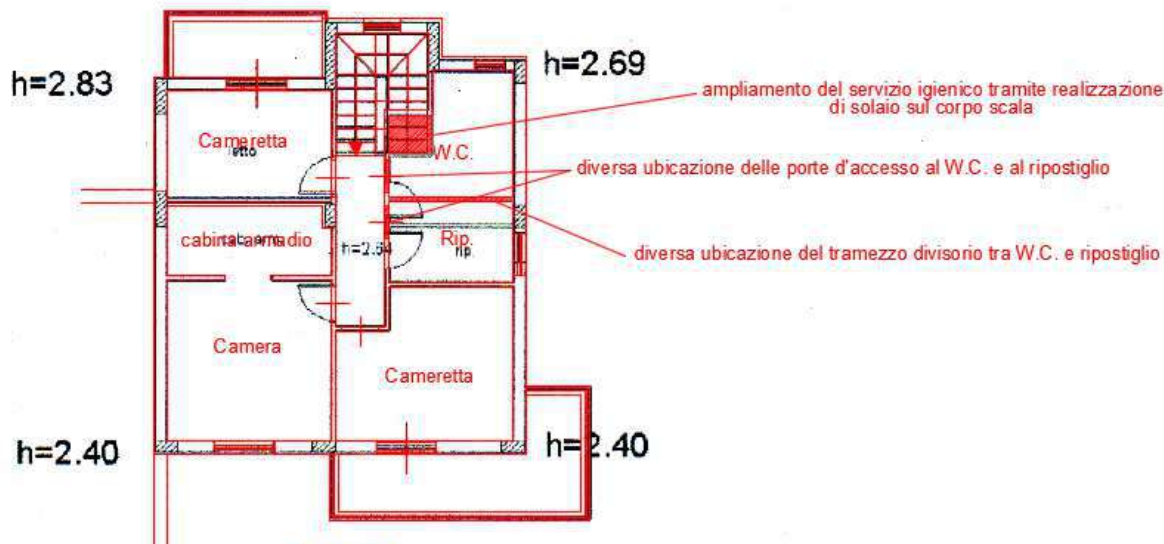


Fig.14 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano primo

Si precisa inoltre, che contrariamente a quanto rappresentato in planimetria catastale, i dati relativi all'ubicazione del piano, in visura, riportano piano T-1, mentre in realtà l'immobile risulta ubicato al piano S1- T- 1, poiché la cantina è pertinenza dell'abitazione. Per le difformità sostanziali riscontrate, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

Tasse fisse: € 50,00

Competenze tecniche Docfa : € 550,00

Sommano: € 600,00



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

LOTTO 1 – Piena proprietà di porzione di villino bifamiliare con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Villafrati, Via Enrico Berlinguer S.n.c., individuato al Catasto Fabbricati al Fg. 14, p.lla 1451, Sub. 21, piano T-1°, con annesso locale box al piano seminterrato, annotato in Catasto Fabbricati al Fg. 14, p.lla 1451 sub 22.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da porzione di villino bifamiliare con ingresso autonomo, ubicato in Villafrati, Via Enrico Berlinguer S.n.C.; consiste in due elevazioni fuori terra collegate da scala interna oltre piano seminterrato:
 - il piano seminterrato risulta composto da un locale autorimessa (Sub 22), da una cantina e da un corpo tecnico destinato alla riserva idrica; i locali box e cantina non risultano separati da tramezzature divisorie; la superficie calpestabile del box è pari a mq 17,55; la superficie calpestabile della cantina è pari a mq 19,00; il piano terra presenta un ambiente di soggiorno, un'ampia cucina-pranzo, un servizio igienico e scala interna di collegamento con il piano superiore; l'ambiente di soggiorno è dotato di balcone mentre l'ambiente pranzo –cucina è dotato sia di balcone che di spazio esterno corrispondente a porzione di corte esclusiva; la superficie utile calpestabile è pari a mq 53,23; la superficie del balcone è pari a mq 19,00;
 - il piano primo, si articola in un corridoio che disimpegna una camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, due camerette dotate entrambe di balcone, un servizio igienico e un ripostiglio; la superficie calpestabile è pari a mq 53,90; la superficie scoperta del balcone è pari a mq. 15,16;
 - l'area di pertinenza esclusiva, costituita in parte da terrazze pavimentate ed in parte a giardino, presenta superficie pari a mq 124,54;
- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** Anno 2014;
- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**
 - Sup. utile mq 107,13
 - Sup. accessoria mq 34,16
 - Sup. non residenziale mq 34,15
 - Sup. aree scoperte di pertinenza mq 124,54
 - **SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 180,07.**
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 14, p.lla 1451 Sub. 21 (abitazione) e Sub 22 (box).
- **CONFINI:**
 - A nord-est con unità immobiliare aliena alla procedura e censita al Fg. 14 p.lla 1451, sub 23 e sub. 24;
 - A nord-ovest, sud-ovest e sud-est con corte interna esclusiva.
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla consistenza catastale; si accerta difformità nelle planimetrie catastali per le quali si prevede l'aggiornamento;
- **CONFORMITA' URBANISTICA:** il bene risulta dotato di regolare Concessione Edilizia ma sprovvisto di Certificato di Abitabilità; si accerta difformità urbanistica in ordine



a modesti ampliamenti sanabili mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria oltre acquisizione del Parere di Sussistenza da parte dell'Ufficio del Genio Civile;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** il bene ricade in ricade all'interno delle aree interessate dal Programma Costruttivo approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente n. 910 del 24/07/2003, con le prescrizioni urbanistiche in esso contenute.
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione è buono dal punto di vista strutturale, ma normale nello stato di manutenzione per via della presenza di diffuse muffe da condensa;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** risulta provvisto di impianti idrico e fognario comunali e di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti;
- **PREZZO BASE euro 62.000,00.**



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

PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base al titolo di proprietà acquisito, riguardante il ventennio e procedendo a ritroso nel tempo si perviene alla seguente ricostruzione:

- L'immobile risulta di proprietà della parte eseguita, per averlo realizzato su terreno di piena proprietà pervenuto in virtù di atto di Compravendita del **03/04/2002**, a rogito del Notaio Pietro Costamante in Palermo, rep. 7825 racc. 4227 registrato a Palermo in data 22/04/2002 e trascritto a Palermo il 18/04/2022 ai nn. 14589/11323 e ai nn. 14590/11324 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].



Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati, per l'intero complesso immobiliare, trattandosi di abitazioni in cooperativa, in data 08/09/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia assunta al n° 28 del 08/09/2005 – Pratica Edilizia n°83/2004. Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile si è fatto ricorso alla sovrapposizione degli elaborati di rilievo con i grafici allegati alla Concessione Edilizia (Fig.15,16,17), rilevando le seguenti difformità:

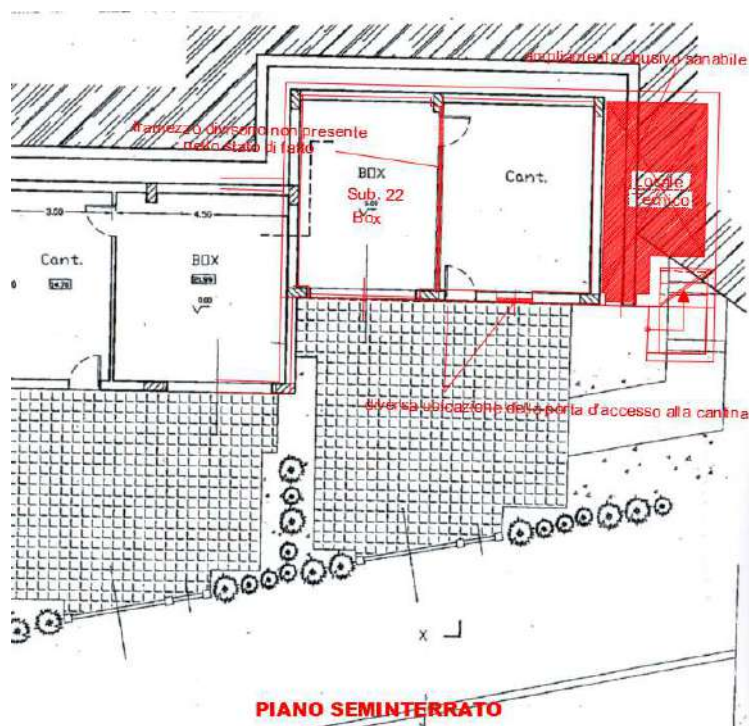


Fig.15 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano seminterrato con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia

- Difformità relative al piano seminterrato (Fig. 15):
 - non risulta in essere il tramezzo divisorio tra il locale box e il locale cantina come rappresentato in planimetria di progetto, né la porta interna di comunicazione tra i due ambienti; trattasi di opere riconducibile a ristrutturazione “leggera” e soggette a sola Comunicazione tardiva (CILA Tardiva);
 - la porta d’accesso alla cantina risulta traslata rispetto alla posizione indicata in planimetria di progetto; trattasi di modifiche ai prospetti soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell’Art. 36 del D.P.R. 380/01;
 - non risulta in progetto la presenza del corpo tecnico destinato a riserva idrica; trattandosi di un volume senza superficie e senza cubatura, l’opera potrebbe ricondursi a ristrutturazione “leggera” soggetta a CILA Tardiva, tuttavia, trovandosi in presenza di interventi strutturali con opere in cemento armato

occorre provvedere al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria previo rilascio del Parere di Sussistenza da parte del Genio Civile.

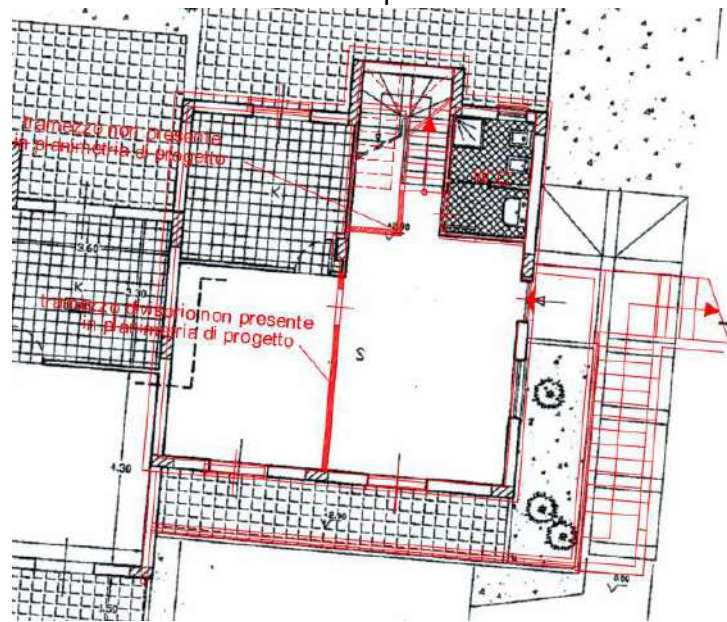


Fig.16 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano terra con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia

- Difformità relative al piano terra (Fig.16):
 - non risulta in progetto il muro divisorio tra l’ambiente destinato a soggiorno a l’ambiente destinato oggi a pranzo-cucina, così come non risultano in planimetria di progetto i tramezzi che occludono il sottoscala; trattasi di opere riconducibile a ristrutturazione “leggera” e soggette a sola CILA Tardiva;

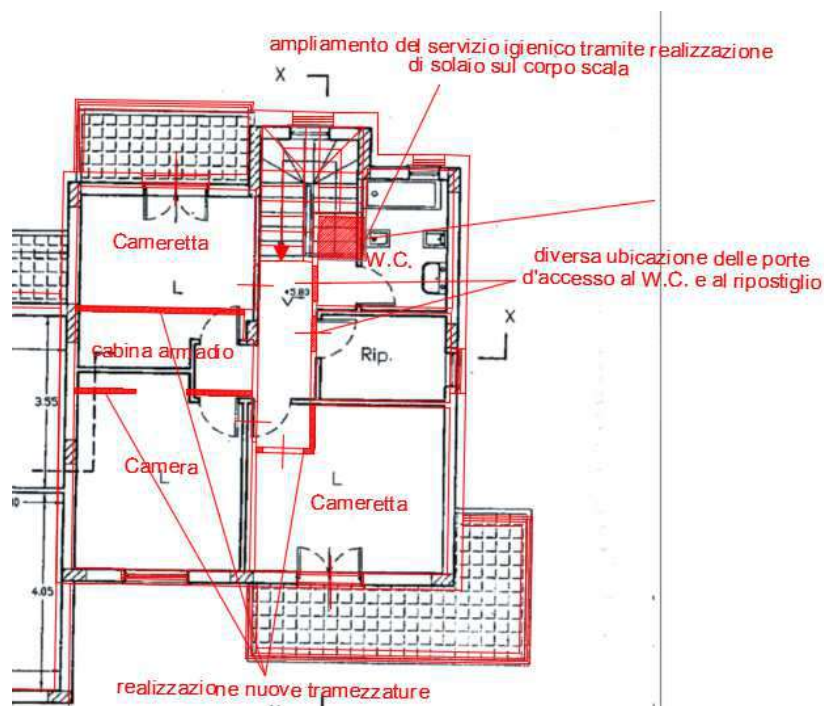


Fig.17 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano primo con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia



- Difformità relative al piano primo (Fig.17):
 - Traslazione di tramezzi divisorii consistenti in lievi modifiche della distribuzione interna; trattasi di opere riconducibile a ristrutturazione “leggera” e soggette a sola CILA Tardiva;
 - Ampliamento del servizio igienico tramite prolungamento del solaio, sebbene di modeste dimensioni, in area soprastante la rampa di scala interna; l’opera abusiva risulta soggetta a Permesso di Costruire in Sanatoria con preventivo rilascio del Parere di Sussistenza da parte del Genio Civile.

Si segnala infine che in base al confronto tra le tavole di progetto relative ai prospetti e lo stato dei luoghi (Fig.18), i parapetti dei balconi, anziché realizzati con muretti di cemento intonaco consistono in ringhiere in ferro. Poiché la difformità si configura come modifica ai prospetti, trattasi ancora una volta di opere soggette a SCIA in Sanatoria.

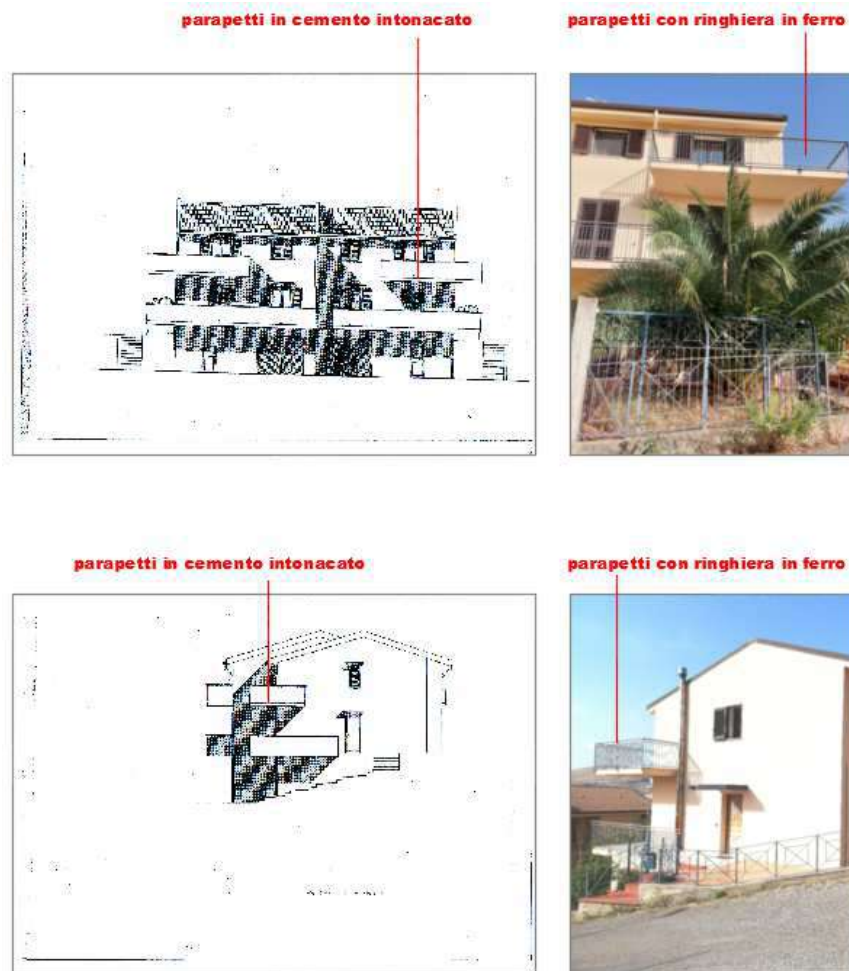


Fig.18 – Confronto con le tavole dei prospetti allegate alla Concessione edilizia e lo stato dei luoghi

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche, tenuto conto che le opere soggette a sola comunicazione, seppur tardiva, e le opere soggette a SCIA in Sanatoria possono essere ricomprese nel Permesso di Costruire in Sanatoria, occorrerà provvedere ad istruire le seguenti pratiche con i



relativi costi:

- Parere di Sussistenza presso l'Ufficio Genio Civile di Palermo
 - Diritti di Istruttoria e tasse governative: € 132,00
 - Spese tecniche : € 700,00
- Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01
 - Diritti di Istruttoria e tasse governative: € 146,00
 - Oneri presunti : € 2.000,00
 - Spese tecniche : € 1.200,00
- **Costo complessivo : € 4.178,00**

A completezza delle indagini si rileva che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile ricade all'interno delle aree interessate dal Programma Costruttivo approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente n. 910 del 24/07/2003, con le prescrizioni urbanistiche in esso contenute.

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

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato da [REDACTED] con la sua famiglia, il quale risulta residente in Villafrati, [REDACTED]. L'occupazione, sebbene iniziata in precedenza nella qualità di socio assegnatario, risulta oggi senza titolo a causa dell'estromissione deliberata dalla [REDACTED] in data 11/10/2018.

Trattandosi dunque di un possesso senza titolo si procede con il calcolo dell'indennità di occupazione basato sulla determinazione del canone di locazione di mercato opportunamente ridotto a causa della particolare circostanza di immobile oggetto di procedura esecutiva.

Per il calcolo del valore di locazione di mercato, su base mensile, si è fatto ricorso al metodo comparativo, utilizzando la quotazione media unitaria espressa in €/mq, fornita dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

- Quantificazione del canone di locazione:
 - Superficie commerciale: mq 180,07
 - Valore unitario locazione medio : €/mq 1,55
 - Canone di mercato (mensile) : € 279,10
- Indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante: in considerazione delle circostanze che attengono alla procedura esecutiva, ovvero di una durata ridotta e precaria dell'occupazione, di un eventuale obbligo immediato di rilascio dell'immobile, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si ritiene opportuno ridurre l'importo mensile del canone di mercato, fissando in € 250,00 l'indennità mensile di occupazione da richiedere al terzo occupante.

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

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non risultano 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 indipendente 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 iscrizione NN. 22825/5403 del 20/03/2007 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/03/2007, Rep. 13891/7838 Rogante Notaio Costamante Pietro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare risulta gravata dalle seguente trascrizione di pignoramento:
 - TRASCRIZIONE NN. 42112/32595 del 10/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità edilizio – urbanistiche i cui costi risultano decurtati dal valore di stima;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre provvedere all'aggiornamento della planimetria, i cui costi risultano decurtati dal valore di stima.

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 ricade in Villafrati, comune della città metropolitana di Palermo di circa 3.113 abitanti, ubicato a circa Km 37 dal capoluogo siciliano, lungo la direttrice di collegamento tra il Palermo-Agrigento, vicino a Rocca Busambra, e al fiume Milicia.

L'immobile ricade in zona periferica di sviluppo urbano ma molto prossima e comunque contigua al centro abitato (Fig.19); trattandosi di un comune di modeste dimensioni, le distanze dal centro e dai servizi principali sono davvero esigue. Pertanto l'ubicazione dell'immobile, integrata al centro abitato e tuttavia caratterizzata dall'assetto collinare e panoramico risulta privilegiata rispetto ad altri siti.

Così come di maggiore pregio architettonico e di confort si può definire la caratteristica tipologica dell'immobile (villino dotato di ampi spazi esterni), rispetto alla tipologia standard diffusa nel centro abitato (palazzine di due tre piani attestate su strada, realizzate tutte in aderenza a formare isolati a stecca).



Fig.18 – Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano



Rispetto al tessuto edilizio più compatto, ai margini dello stesso risultano edificate unità immobiliari tipologicamente riconducibili a villini come nel caso in esame.

Ritenendo dunque il tessuto edilizio del contesto abbastanza identificabile per specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche, 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/o comunque diffuse nel territorio, 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 Borsino Immobiliare.it.

Tenuto conto del normale stato di manutenzione del bene oggetto di stima (dovuto allo stato di manutenzione scadente degli intonaci interni caratterizzati dalla presenza diffusa di muffa), sebbene si tratti di costruzione di recente realizzazione, si è ritenuto opportuno assumere i valori medi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica.

Il valore medio €/mq in riferimento alla tipologia residenziale villini, per stato di conservazione normale e per immobili ubicati in zona D1/Periferica/Zone Sviluppo Centro Urbano (Fig.20), indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate risulta pari ad € 470/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato un valore unitario pari ad € 428/mq.

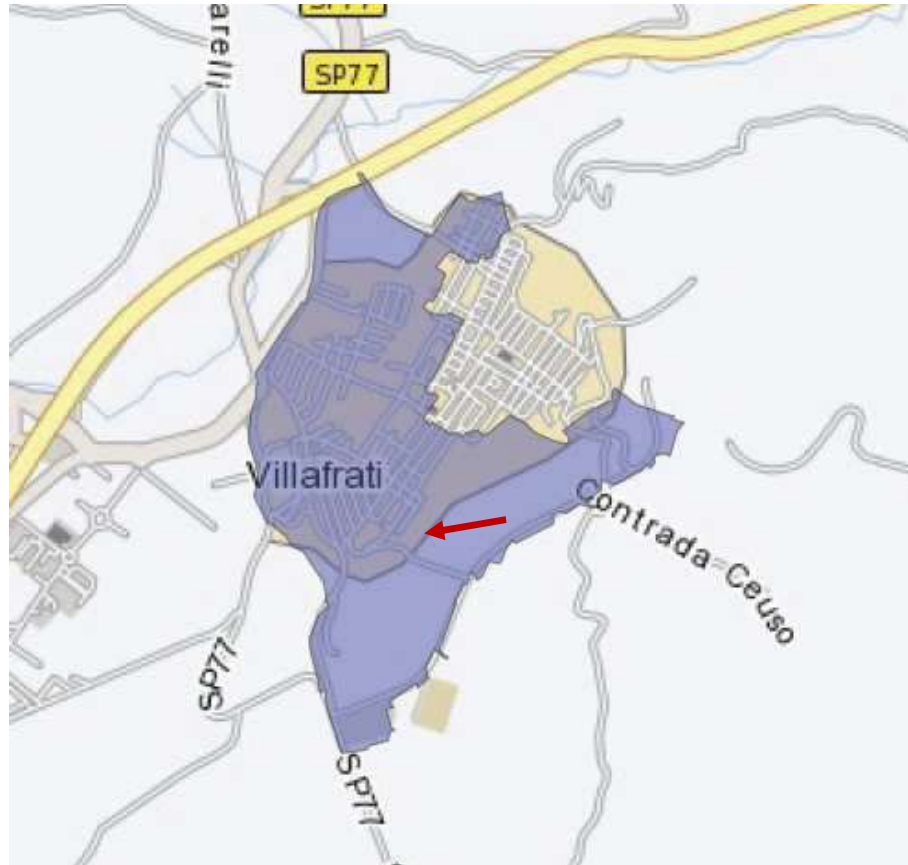


Fig.20 – Stralcio da Geopoi – Banca dati Agenzia dell'Entrate



Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 470 - € 428) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 444/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 449/mq**.

Non si ritiene opportuno ricorrere a coefficienti correttivi, viceversa, in merito agli adeguamenti del valore di stima, vengono detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica : € 4.178
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 4.928,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 449/mq

Superficie commerciale: mq 180,07

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 80.851,43

Costi in detrazione: € 4.928,00

Valore di stima dell'immobile: € 75.923,43

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 dell'immediata disponibilità del bene ma altresì del mediocre stato di conservazione degli intonaci interni nonché del disagio di dover procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 18%.

Valore di stima dell'immobile: € 75.923,43

Percentuale di ribasso: 18%

PREZZO BASE D'ASTA: € 62.257,2126 arrotondati ad € 62.000,00

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

Trattandosi di una Cooperativa non sono state prese in considerazione le ricerche relative ai certificati di stato civile.



CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 75.923,43**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 62.000,00**

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

Palermo li 27/01/2024

IL CTU

Arch. Maria Carmela Calascibetta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Palermo
Arch. Maria Carmela Calascibetta
N. 4891

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":

- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di destinazione urbanistica e Copia della documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico di Villafrati**
- **Verbale di Estromissione Socio Assegnatario**
- **Certificato di residenza storico terzo occupante**

