
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 19/04/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra (Coord. Geografiche: 38°00'42,21"N 13°36'04,81"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1° (Coord. Geografiche: 38°00'42,21"N 13°36'04,81"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento in parola è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-6).

Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella parte che conduce all'edificio.

La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia.

La località, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-4).

Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola, dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella frazione che porta all'edificio.

La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia.

La zona, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

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

Il fascicolo è fornito della relazione notarile compilata dalla dott.sa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, che ricostruisce la storia del dominio e quella ipo-catastale del bene, a partire dal 1982 e fino all'8.03.2023.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

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

Il fascicolo è fornito della relazione notarile compilata dalla dott.sa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, che ricostruisce la storia del dominio e quella ipo-catastale del bene a partire dal 1982 e fino all'8.03.2023.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In allegato n. 3 sono consultabili i certificati anagrafici dei debitori.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In allegato n. 3 sono consultabili i certificati anagrafici.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è identificato al foglio di mappa 19 con la p.lla 634 che lo riconosce unitamente alla corte circostante. Ne consegue che il lotto confina: a Sud con la p.lla 1130; ad Ovest con la p.lla 73; a Nord con le p.lle 63-636-763; ad Est con la p.lla 1650 del foglio di mappa n. 1 di Trabia. Il lettore osservi l'estratto di mappa in allegato n. 1.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è identificato al foglio di mappa 19 con la p.lla 634 che lo riconosce unitamente alla corte circostante. Ne consegue che il lotto confina: a Sud con la p.lla 1130; ad Ovest con la p.lla 73; a Nord con le p.lle 63-636-763; ad Est con la p.lla 1650 del foglio di mappa n. 1 di Trabia. Il lettore può consultare lo stralcio di mappa catastale in allegato n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,75 m	Terra
Porticato	20,55 mq	20,55 mq	0,35	7,19 mq	2,75 m	Terra
Giardino	638,00 mq	638,00 mq	0,01	7,34 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' opportuno evidenziare che la superficie del giardino pertinenziale (o corte), è stata valutata al 50% di quella reale ed applicando gli indici di omogeneizzazione indicati dal "Codice delle Valutazioni", atteso che il giardino è bene comune non censibile tanto al piano terra, cui va imputato, appunto, il 50%, che al primo piano, cui va imputato il rimanente 50%.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,58 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,75 m	Primo
Porticato	15,55 mq	15,55 mq	0,35	5,44 mq	2,75 m	Primo
Giardino	638,00 mq	638,00 mq	0,01	7,34 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				88,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' opportuno specificare che la superficie del giardino pertinenziale (o corte), è stata valutata al 50% di quella reale ed applicando gli indici di omogeneizzazione indicati dal "Codice delle Valutazioni", accertato che il giardino è bene comune non censibile tanto al piano terra, cui va imputato il 50%, che al primo piano, cui va imputato il rimanente 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 634, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano Terra Graffato La storia catastale parte dalla denuncia di fabbri
Dal 29/04/2010 al 30/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 634, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 258,23 Piano Terra

I titolari catastali sono quelli reali. In allegato n. 1 è possibile consultare la planimetria catastale e la visura storica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano Primo Graffato sub 3.
Dal 29/04/2010 al 30/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 258,23 Piano Primo Graffato sub 3

I titolari catastali sono quelli reali. In allegato n. 1 è possibile consultare l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale dell'alloggio e la visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	634	2		A7	3	4	69 mq	258,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto rinvenuto dall'esperto stimatore e la planimetria catastale depositata in catasto, emerge che nel salone è stato elevato un tramezzo così da realizzare un corridoio che disimpegna la zona notte. Sarà necessario, per uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, eseguire una variazione per aggiornamento con relativo docfa e nuova planimetria; diversamente, potrà demolirsi il detto tramezzo e ripristinare lo status quo ante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	634	4		A7	3	4	82 mq	258,23 €	Terra	sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto rinvenuto dall'esperto stimatore e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, emerge che il salone è stato completamente riorganizzato così da creare una stanza da letto ed un cucinino; altre modifiche hanno riguardato gli originari ingresso-corridoio ed il bagno.

Chi legge potrà accorgersi delle differenze consultando e mettendo a paragone la planimetria catastale acclusa in allegato n. 1 con la pianta dello stato di fatto in allegato n. 2.

Sarà necessario, per uniformare lo stato dei luoghi alla dichiarazione catastale, eseguire una variazione per aggiornamento attraverso apposito docfa e nuova planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Fa parte dell'unità immobiliare in parola la corte identificata con la p.lla 634 sub 1, bene comune non censibile tanto al sub 2 (oggetto di stima) che al sub 4, appartamento di primo piano, anch'esso pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Fa parte dell'unità immobiliare in parola la corte identificata con la p.lla 634 sub 1, bene comune non censibile tanto al sub 2 (di proprietà dei debitori) che al sub 3-4, appartamento di primo piano, anch'esso pignorato ed oggetto di stima.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 07.10.1982, il più datato, a cura del notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. 26377, rac. 13299, trascritto a Palermo il 02.11.1982 ai nn. 40398/33568 (copia in allegato n. 2), risulta che il terreno oggetto di transazione, al tempo p.lla 463, oggi p.lla 634, era (ed è) gravato da servitù di passaggio su viottolo largo metri uno e centimetri trenta circa a

servizio del fondo confinante di proprietà **** Omissis **** (oggi in favore degli aventi causa) e per tutta la lunghezza del fondo lato Trabia, esercitabile a piedi e con motozappe senza carrello. Invero, dall'accesso in sito, è venuto fuori che che il viottolo si è trasformato in stradella carraia di uso comune a tutti i proprietari della zona (Via San Michele n. 4).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 07.10.1982, il più vecchio, a cura del notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. 26377, rac. 13299, trascritto a Palermo il 02.11.1982 ai nn. 40398/33568 (copia in allegato n. 2), risulta che il terreno oggetto di transazione, al tempo p.lla 463, oggi p.lla 634, era (ed è) gravato da servitù di passaggio su viottolo largo metri uno e centimetri trenta circa a servizio del fondo confinante di proprietà **** Omissis **** (oggi in favore degli aventi causa) e per tutta la lunghezza del fondo lato Trabia, esercitabile a piedi e con motozappe senza carrello. Invero, attraverso il sopralluogo, è venuto fuori che che il viottolo si è trasformato in stradella carraia di uso comune a tutti i proprietari della zona (Via San Michele n. 4).

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Il fabbricato è stato elevato abusivamente nel 1983 e subito dopo messo in condono ai sensi della legge 47/1985. La struttura portante, realizzata in c.a., è costituita da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che nell'insieme formano una intelaiatura a maglie chiuse. I muri di tompagno o perimetrali sono in conci di tufo allettati su malta bastarda e definiti con il solo traversato; la copertura è a terrazzo piano e resa accessibile tramite una insicura scaletta a chiocciola in ferro che si diparte dal ballatoio di arrivo della scala al primo piano. L'edificio non è stato sottoposto a manutenzione e presenta porzioni di prospetto in cui manca il traversato ed aree riferibili a pilastri, travi e mensole in che, a causa dell'ossidazione delle armature, sono prive del calcestruzzo copri ferro (foto n. 12); alcuni pilastri presentano lesioni sull'intonaco a causa della fenomenologia prima descritta (foto n. 41-42), diversi; tubi dell'impianto elettrico ed idrico sono a vista; il rivestimento con pietra naturale non è stato completato e la posa in opera risulta sommaria.

Anche l'aspetto interno lascia a desiderare e per l'approssimazione dell'impianto elettrico, caratterizzato da cavi passati all'esterno, e per la non sufficiente manutenzione degli infissi, dei bagni, e per la mancanza di qualche porta, etc..

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Il fabbricato è stato elevato abusivamente nel 1983 e subito dopo messo in condono ai sensi della legge 47/1985. La struttura portante, realizzata in c.a., è costituita da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che nell'insieme formano una intelaiatura a maglie chiuse. I muri di tompagno o perimetrali sono in conci di tufo allettati su malta bastarda e definiti con il solo traversato; la copertura è a terrazzo piano e resa accessibile tramite una insicura scaletta a chiocciola in ferro che si diparte dal ballatoio di arrivo della scala al primo piano. L'edificio appare privo di manutenzione e presenta porzioni di prospetto in cui manca il traversato ed aree, riferibili a pilastri, travi e mensole che, a causa dell'ossidazione delle armature, sono prive del calcestruzzo copri ferro;

alcuni tubi dell'impianto elettrico ed idrico sono a vista; il rivestimento con pietra naturale non è stato completato e la posa in opera appare sommaria.

Anche l'aspetto interno lascia a desiderare e per l'approssimazione dell'impianto elettrico, caratterizzato da cavi passati all'esterno, e per la insufficiente manutenzione degli infissi, dei bagni, e per la mancanza di qualche porta, etc..

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Come accennato in precedenza, la corte, p.lla 634 sub 1, è comune tanto all'appartamento di piano terra, quanto a quello di primo piano.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Come accennato in precedenza, la corte, p.lla 634 sub 1, è comune tanto all'appartamento di piano terra, quanto a quello di primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Esiste una servitù sulla corte del fabbricato che deriva dall'atto di compravendita del 07.10.1982 di cui ha già detto nel capitolo precisazioni.

Per il resto non si ravvisano censi, livello ed usi civici in danno al fondo e/o al fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Esiste una servitù sulla corte del fabbricato che deriva dall'atto di compravendita del 07.10.1982 di cui ha già detto nel capitolo precisazioni.

Per il resto non si ravvisano censi, livello ed usi civici in danno al fondo e/o al fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Il piano terra si compone: di un soggiorno (foto nn. 17-19) dal quale è possibile accedere in una camera da letto matrimoniale, posta sul retro (foto n. 22-23), e nel portico rivolto verso il mare Tirreno (foto nn. 20-21), nonché nel disimpegno (foto n. 25) che distribuisce una camera da letto (foto

nn. 28-29), il w.c. doccia (foto nn. 26-27) e la cucina (foto nn. 30-31). Le condizioni generali dell'appartamento sono scadenti, anche a motivo di fenomeni di umidità ascendente rinvenuti nella camera matrimoniale ed in quella per i ragazzi (foto nn. 24 e 29).

L'esposizione è prevalentemente in direzione Est-Ovest, ma occorre evidenziare che l'unità immobiliare è sufficientemente arieggiata ed illuminata su tutti e quattro i lati; l'altezza utile interna è di 2,75 metri; le strutture in fondazione ed in elevazione sono in calcestruzzo armato; i solai di interpiano sono in latero cemento con travetti gettati in opera e laterizi monoblocco; la copertura è piana; le pareti esterne sono elevate con blocchi di tufo rifiniti, all'esterno, con il solo traversato, senza, cioè, lo strato di finitura; le pareti interne ed i tramezzi sono completati al civile con un'ultima mano di idropittura lavabile; la pavimentazione interna è, in massima parte, con mattoni di cemento e scaglie di marmo, in ceramica sono i rivestimenti del bagno e della cucina; le porte sono in legno, ma di mediocre qualità e talvolta pure mancanti; l'impianto elettrico è in parte sotto traccia, in parte fuori traccia con cavi fissati alle pareti; non c'è impianto di riscaldamento, né di allarme, né citofonico; l'impianto idrico è alimentato da una vasca di riserva interrata ed ubicata nell'area di parcheggio posta ad Est, quella più a valle ed a confine con la Via S. Michele n. 4; l'impianto dei reflui domestici, realizzato in buona parte con una condotta in PVC che viaggia all'esterno, cioè all'aria aperta (foto nn. 5 e 13), confluisce, stando ai grafici approvati dalla USL di Bagheria ed a firma del **** Omissis **** (in allegato n. 2), in una fossa settica tipo Imhoff munita di pozzo disperdente e di pozzetto di ispezione sifonato.

Vi sono diversi posti auto tanto nel piazzale che confina con la Via San Michele n. 4 (foto n. 3 e 5), tanto nel piazzale lato Ovest, quello più a monte ovvero alle spalle dell'edificio (foto n. 7). Il giardino pertinenziale non è curato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Il piano primo si compone: di un soggiorno (foto nn. 34-36) dal quale è possibile accedere in una camera da letto, posta sul retro (foto n. 45), e nel piccolo cucinino (foto nn. 43-44) che è aperto verso il portico che guarda al mare Tirreno (foto nn. 37-40), nonché nel disimpegno (foto n. 46) che distribuisce due camere da letto (foto nn. 47-48 e foto nn. 51-52) ed un w.c. doccia (foto nn. 49-50). Le condizioni generali dell'appartamento sono scadenti anche a motivo dell'umidità presente sul tetto del portico (foto n. 40) e su quello della camera da letto confinante con il medesimo (foto n. 53), nonché per le condizioni in cui versano i pilastri esterni (foto nn. 41-42).

L'esposizione è prevalentemente in direzione Est-Ovest, ma tutta la casa è sufficientemente arieggiata ed illuminata su ogni lato; l'altezza utile interna è di 2,75 metri; le strutture in fondazione ed in elevazione sono in calcestruzzo armato; i solai di interpiano sono in latero cemento con travetti gettati in opera e laterizi monoblocco; la copertura è piana; le pareti esterne sono realizzate con blocchi di tufo definiti, all'esterno, con il solo traversato, senza lo strato di finitura; le pareti interne ed i tramezzi sono completati al civile con un'ultima mano di idropittura lavabile; la pavimentazione interna è fatta con mattoni in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno e del cucinino; le porte sono in legno, ma di mediocre qualità e talvolta pure mancanti; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc; l'impianto elettrico è in parte sotto traccia, in parte fuori traccia con cavi fissati alle pareti; non c'è impianto di riscaldamento, né di allarme, né citofonico; l'impianto idrico è alimentato da una vasca di riserva interrata ubicata nell'area di parcheggio posta ad Est, cioè quella più a valle e confinante con la Via S. Michele n. 4; l'impianto dei reflui domestici, realizzato in buona parte con una condotta in PVC che viaggia all'esterno, cioè all'aria aperta (foto nn. 5 e 13), confluisce, stando ai grafici approvati dalla USL di Bagheria ed a firma del **** Omissis **** (copia in allegato n. 2), in una fossa settica tipo Imhoff munita di pozzo disperdente e di pozzetto di ispezione sifonato.

Vi sono diversi posti auto tanto nel piazzale che confina con la Via San Michele n. 4 (foto n. 5), quanto nel piazzale lato Ovest, quello a monte che si distende alle spalle dell'edificio (foto n. 7). Il giardino pertinenziale non è curato.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'alloggio, al momento del sopralluogo, risultava occupato da un certo sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia; questi, nondimeno, si è detto disponibile a rilasciarlo nel giro di pochi giorni e di consegnare le chiavi al custode.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'alloggio, al momento dell'accesso, risultava occupato da un certo sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia, nondimeno, lo stesso, si è detto disponibile a rilasciarlo nel giro di pochi giorni ed a consegnare le chiavi al custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1982 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariano Luzzio	02/11/1982	40398	33568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	02/11/1982	40398	33568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1988 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mariano Luzzio	26/04/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	14/05/1988	21151	16165
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2010 al 31/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Gattuso	29/04/2010	2277	1291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	06/05/2010	27400	17552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non è stato depositato dal creditore procedente, l'esperto stimatore ha provveduto a reperirlo e lo offre al lettore in allegato n. 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1982 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariano Luzzio	02/11/1982	40398	33568

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	02/11/1982	40398	33568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1988 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariano Luzzio	26/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	14/05/1988	21151	16165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2010 al 31/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Gattuso	29/04/2010	2277	1291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	06/05/2010	27400	17552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non è stato depositato dal creditore procedente, l'esperto stimatore ha provveduto a reperirlo e lo offre al G.E. in allegato n. 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Palermo il 06/05/2010
Reg. gen. 27401 - Reg. part. 6491
Quota: 100%
Importo: € 332.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.120,00
Rogante: Notaio Gattuso Fabio
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 2278
N° raccolta: 1292
Note: La Red Sea srl agisce avendo conferito procura alla "Prelios Credit Servicing S.p.A., mentre il mutuo era stato concesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.A..

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 27/06/2017
Reg. gen. 24480 - Reg. part. 18679
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato dichiarato estinto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese in data 29/11/2017.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/03/2023
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 8561
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Il pignoramento trascritto dal Banco BPM S.p.A. è stato estinto dal Tribunale di Termini Imerese in data 29.11.2017.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Palermo il 06/05/2010
Reg. gen. 27401 - Reg. part. 6491
Quota: 100%
Importo: € 332.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.120,00
Rogante: Notaio Gattuso Fabio
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 2278
N° raccolta: 1292
Note: La Red Sea srl agisce avendo conferito procura alla "Prelios Credit Servicing S.p.A., mentre il mutuo era stato concesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.A..

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 27/06/2017
Reg. gen. 24480 - Reg. part. 18679
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è stato dichiarato estinto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese in data 29/11/2017.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/03/2023
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 8561

Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Il pignoramento trascritto dal Banco BPM S.p.A. è stato estinto dal Tribunale di Termini Imerese in data 29.11.2017.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono in zona omogenea territoriale "E" - Verde Agricolo - del vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Milicia. Giova sottolineare che la volumetria esistente sul lotto è di gran lunga superiore a quella realizzabile e che lo stesso terreno è da considerarsi, ormai, esausto, privo, cioè, di ulteriore capacità edificatoria.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono in zona omogenea territoriale "E" - Verde Agricolo - del vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Milicia. E' bene ricordare che la volumetria esistente sul lotto è di gran lunga superiore a quella realizzabile e che lo stesso terreno è da considerarsi, ormai, esausto, privo cioè, di ulteriore capacità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA**

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

IL fabbricato è stato costruito abusivamente e per la sua regolarizzazione fu presentata, dal sig. **** Omissis ****, dante causa degli odierni debitori, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, assunta al protocollo del Comune di Altavilla Milicia in data 28.03.1986 al n. 2863 - pratica n.

1217/85 -

In data 16.06.2009 il responsabile del settore tecnico, **** Omissis ****, ebbe ad emettere la Concessione in Sanatoria n. 35 in favore dello stesso sig. **** Omissis **** e della moglie **** Omissis ****.

La copia del provvedimento, unitamente ai documenti di corredo (grafici, relazione tecnica, parere della USL di Bagheria, etc.) sono acclusi in allegato n. 2.

Consegue che è legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla comparazione tra lo stato di fatto ed i disegni assentiti dal Comune di Altavilla Milicia, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Il soggiorno è stato riorganizzato con la elevazione di un tramezzo che ha consentito la realizzazione di un corridoio che disimpegna la zona notte;
- 2) Sull'area comune o corte è stato elevato, del tutto abusivamente, un piccolo ripostiglio, oggi semi diruto (foto n. 8), con conseguente aumento di superficie utile e di volume;
- 3) Il sotto scala, che nei grafici approvati dal Comune figura libero, è stato chiuso con un tramezzo così da realizzare un piccolo ripostiglio (foto nn. 14-15). Anche in questo caso vi è aumento di superficie utile e di volume.

La regolarizzazione di quanto sopra narrato è possibile attraverso la presentazione, con riferimento alla riorganizzazione spaziale degli interni, di una CILA tardiva e conseguente variazione catastale per un ammontare, tra spese amministrative e tecniche, di € 3.500,00.

In merito al secondo e terzo punto è indispensabile abbattere i due manufatti (nel caso della scala solo il tramezzo di chiusura) e ripristinare lo status quo ante. L'operazione costa circa € 500,00. Il tutto ammonta ad € 4.000,00 che saranno detratti dalla stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

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

IL fabbricato è stato costruito abusivamente e per la sua regolarizzazione fu presentata, dal sig. **** Omissis ****, dante causa degli odierni debitori, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, assunta al protocollo del Comune di Altavilla Milicia in data 28.03.1986 al n. 2863 - pratica n.

1217/85 -.

In data 16.06.2009, il responsabile del settore tecnico, **** Omissis ****, ebbe ad emettere la Concessione in Sanatoria n. 35 in favore dello stesso sig. **** Omissis **** e della moglie **** Omissis ****.

La copia del provvedimento, unitamente ai documenti di corredo (grafici, relazione tecnica, parere della USL di Bagheria, etc.) sono acclusi in allegato n. 2.

Ne deriva che l'immobile è commerciabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla comparazione tra lo stato di fatto ed i disegni assentiti dal Comune di Altavilla Milicia, sono venute fuori le seguenti difformità:

1) Il soggiorno è stato riorganizzato e rimpicciolito così da realizzare una camera da letto, un cucinino ed un disimpegno;

2) Nel porticato è stato elevato un piccolo ripostiglio (foto nn. 38-39) che ha determinato l'aumento di superficie utile e di volume dell'appartamento;

3) Sul tavoliere di sbarco della scala, al primo piano, è stata collocata una scala a chiocciola (foto nn. 32-33) in ferro per raggiungere il terrazzo (foto nn. 54-56), originariamente non praticabile;

Il lettore potrà facilmente accorgersi delle sopravvenute variazioni confrontando la planimetria catastale acclusa in allegato n. 1 con la pianta approvata dal Comune e la pianta dello stato di fatto, entrambe, accluse in allegato n. 2.

La regolarizzazione di quanto sopra narrato è possibile attraverso la presentazione, con riferimento alla riorganizzazione degli spazi interni, di una CILA tardiva e conseguente variazione catastale per un ammontare, tra spese amministrative e tecniche, di € 3.500,00.

In merito al secondo e terzo punto sarà necessario abbattere il ripostiglio costruito sul portico (foto n. 38-39) ed eliminare la scala a chiocciola (foto n. 32), così da ripristinare lo status quo ante. L'operazione costa circa € 500,00.

Il tutto somma € 4.000,00 che saranno detratti dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali, atteso che non sussiste un condominio.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali, atteso che non sussiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Inoltre, la vendita per lotti separati (piano terra e primo piano) contempera la necessità di separare tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario), attualmente unici, e di predisporre un attento frazionamento della corte o giardino pertinenziale da attribuire, in via esclusiva, ad ogni unità abitativa, cosa complessa e che richiede un dispendio di denaro.

In ragione di ciò ha preferito proporre la stima in un unico lotto funzionale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra

Il Fabbricato di cui fa parte l'appartamento in parola è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-6). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella parte che conduce all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La località, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 63.186,95

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano ed Altavilla Milicia non ne è indenne.

Il C.T.U., per la stima, si avvale dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. (si veda la tavola acclusa in allegato n. 4).

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

A destinazione commerciale (negozi);

A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);

A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è ritenuta applicabile al caso di specie.

I prezzi per le abitazioni in villetta variano da un minimo di € 690/mq ad un massimo di € 940/mq.

Considerata l'ubicazione, lontana dal centro urbano, la località, per altro, è servita da strade molto strette e sterrate, le condizioni fisiche (40 anni di vetustà) e le finiture ordinarie, sceglie il valore medio di € 815/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1°

Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-4). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola, dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella frazione che porta all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La zona, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri

fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 3

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

Valore di stima del bene: € 72.355,70

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano ed Altavilla Milicia non ne è indenne.

Il C.T.U., per la stima, si avvale dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. (si veda la tavola acclusa in allegato n. 4).

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

A destinazione commerciale (negozi);

A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);

A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è ritenuta applicabile al caso di specie.

I prezzi per le abitazioni in villetta variano da un minimo di € 690/mq ad un massimo di € 940/mq.

Considerata l'ubicazione, lontana dal centro urbano, le condizioni fisiche (40 anni di vetustà), le finiture ordinarie, la scarsa manutenzione e l'incompletezza dei prospetti, sceglie il valore medio di € 815/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4.,	77,53 mq	815,00 €/mq	€ 63.186,95	100,00%	€ 63.186,95

piano Terra					
Bene N° 2 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1°	88,78 mq	815,00 €/mq	€ 72.355,70	100,00%	€ 72.355,70
Valore di stima:					€ 135.542,65

Valore di stima: € 135.542,65

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 127.342,65

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Tutte le particolarità sono state segnalate nel corpo della relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 12/07/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1: Stralcio di mappa catastale con indicato il lotto con il fabbricato; Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni; planimetria catastale del piano terra, p.lla 634

sub 2; Visura storica catastale del piano terra, p.lla 634 sub 2; Planimetria catastale del primo piano, p.lla 634 sub 3-4; Visura storica catastale del primo piano, p.lla 634 sub 3-4.

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2: Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 16.06.2009; Relazione tecnica approvata dal Comune di Altavilla Milicia; Grafici approvati dal Comune di Altavilla Milicia e dalla USL, distretto di Bagheria; Copia degli elaborati tecnici presentati ed approvati dal Genio Civile di Palermo; Copia dell'atto di compravendita del 7.10.1982 a cura del Notaio Mariano Luzzio; Pianta dello stato di fatto del piano terra e del primo piano da confrontare con le stesse piante approvate
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Certificati anagrafici dei due debitori; Copia del titolo di proprietà con il quale i debitori hanno acquistato i beni.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4: Valori immobiliari riportati dalla banca dati dell'OMI per la zona in cui ricadono i beni.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 5: Verbali di accesso.
- ✓ Altri allegati - Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra
Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento in parola è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-6). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella parte che conduce all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La località, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono in zona omogenea territoriale "E" - Verde Agricolo - del vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Milicia. Giova sottolineare che la volumetria esistente sul lotto è di gran lunga superiore a quella realizzabile e che lo stesso terreno è da considerarsi, ormai, esausto, privo, cioè, di ulteriore capacità edificatoria.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1°
Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-4). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola, dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella frazione che porta all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La zona, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono in zona omogenea territoriale "E" - Verde Agricolo - del vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Milicia. E' bene ricordare che la volumetria esistente sul lotto è di gran lunga superiore a quella realizzabile e che lo stesso terreno è da considerarsi, ormai, esausto, privo cioè, di ulteriore capacità edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 127.342,65

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.342,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	77,53 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato elevato abusivamente nel 1983 e subito dopo messo in condono ai sensi della legge 47/1985. La struttura portante, realizzata in c.a., è costituita da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che nell'insieme formano una intelaiatura a maglie chiuse. I muri diompagno o perimetrali sono in conci di tufo allettati su malta bastarda e definiti con il solo traversato; la copertura è a terrazzo piano e resa accessibile tramite una insicura scaletta a chiocciola in ferro che si diparte dal ballatoio di arrivo della scala al primo piano. L'edificio non è stato sottoposto a manutenzione e presenta porzioni di prospetto in cui manca il traversato ed aree riferibili a pilastri, travi e mensole in che, a causa dell'ossidazione delle armature, sono prive del calcestruzzo copri ferro (foto n. 12); alcuni pilastri presentano lesioni sull'intonaco a causa della fenomenologia prima descritta (foto n. 41-42), diversi; tubi dell'impianto elettrico ed idrico sono a vista; il rivestimento con pietra naturale non è stato completato e la posa in opera risulta sommaria. Anche l'aspetto interno lascia a desiderare e per l'approssimazione dell'impianto elettrico, caratterizzato da cavi passati all'esterno, e per la non sufficiente manutenzione degli infissi, dei bagni, e per la mancanza di qualche porta, etc..		
Descrizione:	Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento in parola è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-6). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella parte che conduce all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La località, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - Via Strada Undicesima Chiesazza snc, Via San Michele n. 4., piano Terra e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 634, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 3	Superficie	88,78 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato elevato abusivamente nel 1983 e subito dopo messo in condono ai sensi della legge 47/1985. La struttura portante, realizzata in c.a., è costituita da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che nell'insieme formano una intelaiatura a maglie chiuse. I muri diompagno o perimetrali sono in conci di tufo allettati su malta bastarda e definiti con il solo traversato; la copertura è a terrazzo piano e resa accessibile tramite una insicura scaletta a chiocciola in ferro che si		

	diparte dal ballatoio di arrivo della scala al primo piano. L'edificio appare privo di manutenzione e presenta porzioni di prospetto in cui manca il traversato ed aree, riferibili a pilastri, travi e mensole che, a causa dell'ossidazione delle armature, sono prive del calcestruzzo copri ferro; alcuni tubi dell'impianto elettrico ed idrico sono a vista; il rivestimento con pietra naturale non è stato completato e la posa in opera appare sommaria. Anche l'aspetto interno lascia a desiderare e per l'approssimazione dell'impianto elettrico, caratterizzato da cavi passati all'esterno, e per la insufficiente manutenzione degli infissi, dei bagni, e per la mancanza di qualche porta, etc..
Descrizione:	Il Fabbricato di cui fa arte l'appartamento è sito in territorio di Altavilla Milicia, nella C/da Chiesazza, lungo la strada Undicesima, Via San Michele n. 4, in una località più vicina a Trabia, Frazione di San Nicola L'arena, piuttosto che ad Altavilla (foto nn. 1-4). Vi si perviene percorrendo la strada statale 113 ed imboccando, dapprima, la strada vicinale Battaglia, che si diparte dalla stazione ferroviaria della frazione, per proseguire sulla strada Vicinale San Nicola, dalla quale si dirama la stradella sterrata, Via San Michele n. 3, che conduce al fabbricato. La viabilità, dunque, è buona nel primo tratto, scadente nella frazione che porta all'edificio. La zona non è dotata di parcheggi, né di servizi, perché rimane fuori dai circuiti urbani e dell'immediata periferia. La zona, comunque, si caratterizza per la presenza di numerosi altri fabbricati utilizzati come residenza fissa e/o come case stagionali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Palermo il 06/05/2010
Reg. gen. 27401 - Reg. part. 6491
Quota: 100%
Importo: € 332.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.120,00
Rogante: Notaio Gattuso Fabio
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 2278
N° raccolta: 1292
Note: La Red Sea srl agisce avendo conferito procura alla "Prelios Credit Servicing S.p.A.,
mentre il mutuo era stato concesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.A..

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 27/06/2017
Reg. gen. 24480 - Reg. part. 18679
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato dichiarato estinto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di
Termini Imerese in data 29/11/2017.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/03/2023
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 8561
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTAVILLA MILICIA (PA) - VIA STRADA
UNDICESIMA CHIESAZZA SNC, VIA SAN MICHELE N. 4., PIANO TERRA E 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Palermo il 06/05/2010
Reg. gen. 27401 - Reg. part. 6491
Quota: 100%
Importo: € 332.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 165.120,00
Rogante: Notaio Gattuso Fabio
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 2278
N° raccolta: 1292
Note: La Red Sea srl agisce avendo conferito procura alla "Prelios Credit Servicing S.p.A.,
mentre il mutuo era stato concesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.A..

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 27/06/2017
Reg. gen. 24480 - Reg. part. 18679
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Note: Il pignoramento è stato dichiarato estinto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese in data 29/11/2017.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/03/2023
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 8561
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****