

Tribunale di Termini Imerese
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 118/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **03.10.2024 ore 12:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Battaglia**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Promossa da

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Sede legale: Via S. Brigida n.39 - 80132, Napoli

Partita IVA – C.F.: 05828330638

Avv. Patrizia Montalbano

C.F.: MNTPRZ65T56G273Q

PEC: patriziamontalbano@pecavvpa.it

Contro

[REDACTED]

Intervenuti

Agenzia delle Entrate -Riscossione, per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate

Sommario

INCARICO.....	2
Operazioni peritali	2
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità Lotto Unico	4
Dati catastali Lotto Unico	8
Confini Lotto Unico	30
Cronistoria dati catastali Lotto Unico.....	30
Descrizione Lotto Unico.....	35
Consistenza Lotto Unico	53
Stato di occupazione Lotto Unico.....	54
Corrispondenza catastale Lotto Unico	55
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico.....	67
Provenienze ventennali Lotto Unico.....	69
Formalità pregiudizievoli Lotto Unico	72
Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico	74
Normativa urbanistica Lotto Unico.....	74
Cronistoria titoli autorizzativi.....	74
Stima	88
ALLEGATI.....	102

INCARICO

Con provvedimento del 15.01.2024, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. In data 16.01.2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

09 Febbraio 2024 - Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 09:30 presso il territorio di Altavilla Milicia (PA). Sui luoghi, oltre al sottoscritto Esperto stimatore, erano presenti l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice dello stesso Esperto stimatore, il custode giudiziario Avv. Alessandra Battaglia e gli esecutati Sigg. [REDACTED], nonché la Sig.ra [REDACTED] comproprietaria, non esecutata, degli stessi immobili.

Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali consistenti nella ricognizione dei beni pignorati nonché nel rilievo metrico e fotografico prendendo appunti in separato foglio, dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (PA) al Fg.9, P.Illa 937 sub.1; si rinviando al giorno 04.03.2024 alle ore 09:00 le operazioni di rilievo dei restanti beni pignorati.

Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto il verbale e le stesse venivano dichiarate chiuse.

Le operazioni peritali proseguivano in data 04.03.2024 eseguendo rilievi metrici e fotografici degli immobili di cui al Fg. 9, P.Illa 450 sub.8-9-10, P.Illa 1523 sub.2-3-4-5-7-8-9.

Lotto Unico

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni oggetto di pignoramento:

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 937 sub.1;

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.8;

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.10

Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.9, per la quota di 1/3;

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523, sub.4.

Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523, sub.5.

Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.7;

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.8;

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.2;

Corpo j – Quota pari a 4/9 di B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 1523 sub.9.



Si precisa che la foto satellitare non individua il perimetro del Lotto Unico

I corpi sopra elencati verranno considerati facenti parte di un Unico Lotto, poiché si è voluto evitare di frammentare eccessivamente gli stessi beni pignorati, in quanto ciò avrebbe determinato un'inutile perdita di valore del compendio pignorato. Inoltre appare evidente, che i beni immobili pignorati formano un contesto immobiliare unico, che anche da un punto di vista commerciale non è conveniente scindere.

Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE). Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 13.09.2023 Reg. Gen. 45152 Reg. Part. 34822) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità Lotto Unico

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 937 sub.1;

L'immobile, costituente il Corpo a, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

La restante quota, pari ad 1/3, appartiene alla Sig.ra [REDACTED] non eseguita.

L'immobile in oggetto perveniva agli odierni eseguiti in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: "pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277".

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.8

appartiene agli eseguiti per le seguenti quote:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La restante quota, pari a 2/3, appartiene rispettivamente alla Sig. [REDACTED] per la quota pari a 1/6, [REDACTED] per la quota pari a 1/4 e [REDACTED] per la quota pari a 1/4, quest'ultimi tutti non eseguiti.

L'immobile in oggetto perveniva agli odierni eseguiti in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: "pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277".

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.10

appartiene agli eseguiti per le seguenti quote:

[REDACTED]

La restante quota, pari a 5/9, appartiene rispettivamente ai Sigg. [REDACTED] per la quota pari a 2/9, [REDACTED] per la quota pari a 1/6 e [REDACTED] per la quota pari a 1/6, quest'ultimi tutti non eseguiti.

L'immobile in oggetto perveniva agli odierni eseguiti in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: *“pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277”*.

Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.9, per la quota di 1/3;

appartiene agli eseguiti per le seguenti quote:

[REDACTED]

La restante quota, pari a 2/3, appartiene rispettivamente ai Sigg. [REDACTED] per la quota pari a 1/6, [REDACTED] per la quota pari a 1/4 e [REDACTED] per la quota pari a 1/4, quest'ultimi tutti non eseguiti.

L'immobile in oggetto perveniva agli odierni eseguiti in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: *“pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da*

Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277”.

mentre per quanto concerne la P.lla 1523 sub.3, unita di fatto con la P.lla 450 sub.10, appartiene agli esecutati per le seguenti quote:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La restante quota, pari a 5/9, appartiene rispettivamente ai Sigg. [REDACTED] per la quota pari a 2/9, [REDACTED] per la quota pari a 1/6 e [REDACTED] per la quota pari a 1/6, quest’ultimi tutti non eseguiti. L’immobile in oggetto perveniva agli odierni esecutati in forza dell’Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: “*pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277*”.

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.4

Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.5

Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.7

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.8

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg. 9, P.lla 1523 sub.2

Corpo j – Quota pari a 4/9 di B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.9

appartengono agli esecutati per le seguenti quote:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La restante quota, pari a 5/9, appartiene ai seguenti: Sig.ra [REDACTED] per la quota pari a 2/9; Sig.ra [REDACTED] per la quota pari a 1/6 e Sig. [REDACTED] per la quota pari a 1/6, quest'ultimi tutti non eseguiti. L'immobile in oggetto perveniva agli odierni eseguiti in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra [REDACTED], la quale dichiara nello stesso Atto che i suddetti beni sono: "pervenuti detti beni alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277".

Si precisa che l'esecutato Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 26.04.2006 a Palermo con la Sig.ra [REDACTED], Atto n.29 parte II serie C, come riportato nel certificato di matrimonio, mentre la Sig.ra Russo Sabrina risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 11.12.2023, da matrimonio contratto il 25.10.2001 (Allegato L). Pertanto alla data della stipula dell'Atto di compravendita gli eseguiti avevano titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.

Dati catastali Lotto Unico

Le unità immobiliari, costituenti il Lotto Unico, sono censite al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (Codice A229) con i seguenti identificativi:

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA);

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	937	1	A/7	4	7	133 mq (escluse aree scoperte 120 mq)	€ 542,28

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED], proprietà 1/3;
- [REDACTED], proprietà 1/3;
- [REDACTED], proprietà 1/3.

Derivante da:

Fg. 9 P.IIa 937 sub.1 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104250 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15026.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.04.1995:

- INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.04.1995 in atti dal 23.04.1998 COMPRAVENDITA (n.1326.1/1995);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.1993:

- COSTITUZIONE in atti dal 25.02.1993.

MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

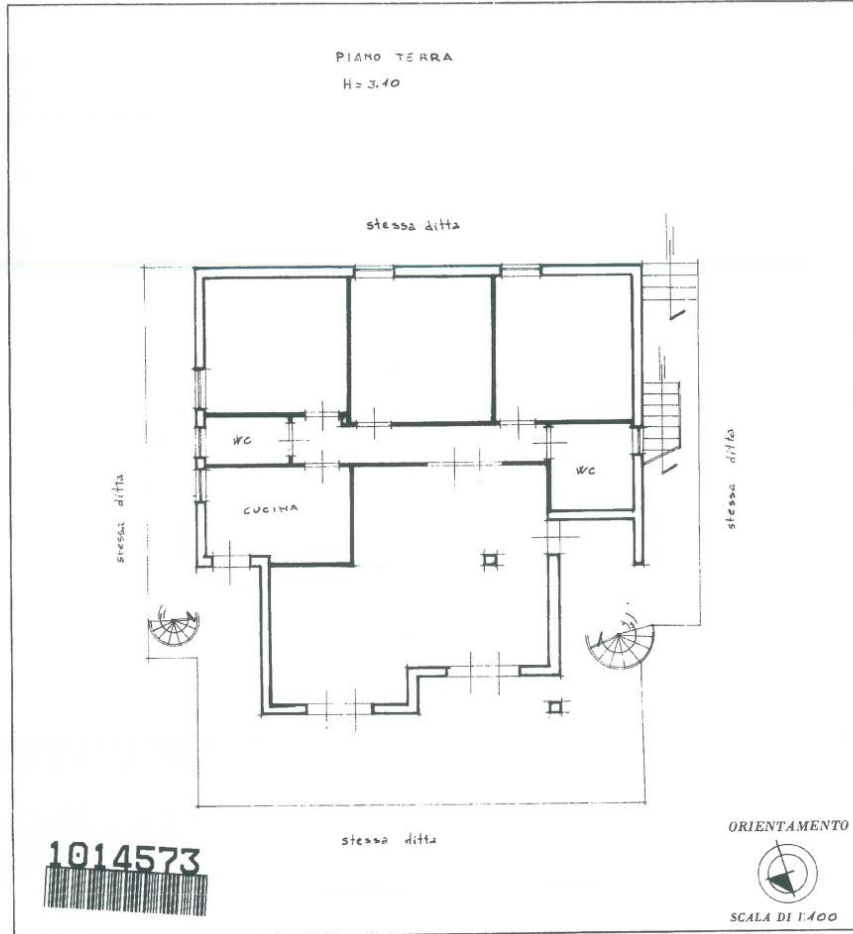
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALTAVILLA MILICIA Via localita' DUE TORRI
Ditta Bologna Giuseppina nata a Castellammare del Golfo il 20-5-1922
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	124

Compilata dal Geom. Arcidiacono Mario
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Palermo

DATA 28-3-1978

Firma: *Geom. Arcidiacono Mario*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1978 - Data: 31/01/2024 - n. T159981 - Richiedente: BRRVCN72E05G273A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ipreu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2024 - Comune di ALTAVILLA MILICIA (A229) - < Foglio 9 - Particella 937 - Subalterno 1 >
STRADA CONSOLARE n. 27 Piano T

Planimetria catastale del Corpo a

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA);

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	450	8	A/4	5	4 vani	79 mq (escluse aree scoperte 76 mq)	€ 136,34

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 3/12 - (ossia 1/4);
- [REDACTED], proprietà 3/12- (ossia 1/4).

Derivante da:

Fg. 9 P.IIa 450 sub.8 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2021).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351527 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47694.1/2011).

Fg.9 P.IIa 450 sub.6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

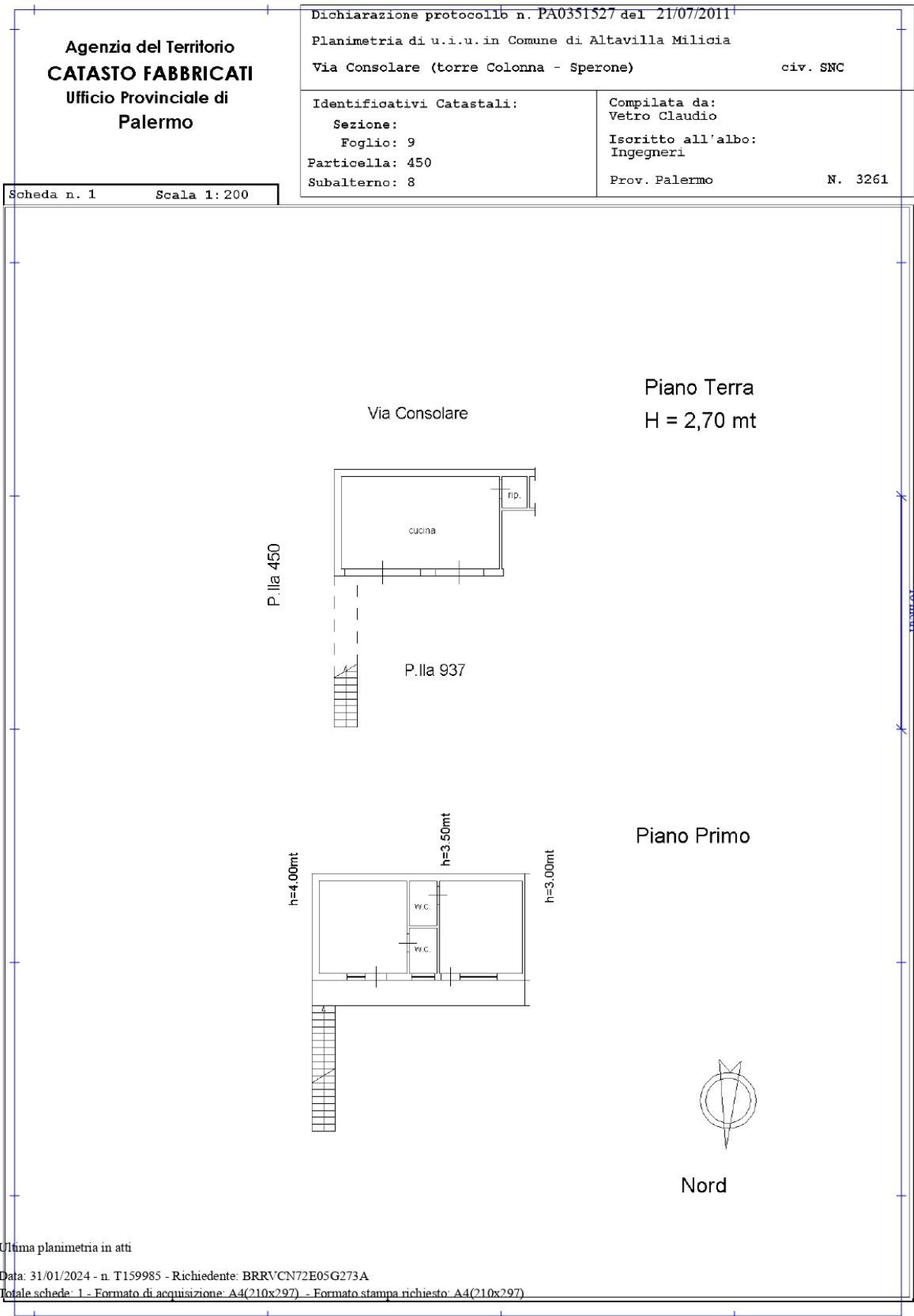
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104227 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15006.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6708/1999).

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.02.1995:

- COSTITUZIONE del 24.02.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.31689/1995).



Ultima planimetria in atti

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico al piano terra, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 450 sub.10;

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	450	10	C/6	5	5 mq	-	€ 6,46

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6);
- [REDACTED], proprietà 3/12 - (ossia 1/4);
- [REDACTED], proprietà 3/12 - (ossia 1/4);

Derivante da:

Fg. 9 P.IIa 450 sub.10 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351527 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47694.1/2011).

Fg.9 P.IIa 450 sub.6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104227 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15006.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6708/1999).

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.02.1995:

- COSTITUZIONE del 24.02.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.31689/1995).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0351527 del 21/07/2011¹

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia

Via Consolare (torre Colonna - Sperone)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 450

Subalterno: 10

Compilata da:

Vetro Claudio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Palermo

N. 3261

Scheda n. 1

Scala 1: 200

Piano Terra

H = 2,70 mt

P.lla 450 sub 8



P.lla 1523

P.lla 937



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2024 - Comune di ALTAVILLA MILICIA(A229) - < Foglio 9 - Particella 450 - Subalterno 10 >
STRADA CONSOLARE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 31/01/2024 - n. T159988 - Richiedente: BRRVCN72E05G273A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale Corpo c

Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 450 sub.9, per la quota di 1/3;

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	450	9	C/6	5	1 mq	Totale: 1 mq	€ 1,29
9	1523	3	C/6	5	11 mq	Totale: 13 mq	€ 14,20

La stessa unità è catastalmente intestata a:

- [REDACTED], per quanto concerne la P.lla 1523 sub.3;

e

- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6), per quanto concerne la P.lla 450 sub.9;

- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6), per quanto concerne la P.lla 450 sub.9;

- [REDACTED], proprietà 2/12 - (ossia 1/6), per quanto concerne la P.lla 450 sub.9;

- [REDACTED], proprietà 3/12 - (ossia 1/4), per quanto concerne la P.lla 450 sub.9;

- [REDACTED], proprietà 3/12 - (ossia 1/6), per quanto concerne la P.lla 450 sub.9.

Derivante da:

Fg. 9 P.lla 1523 sub.3 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2021).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351527 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47694.1/2011).

Fg.9 P.lla 1523 sub.1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104227 in atti dal 24.02.2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15006.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6708/1999).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

Fg. 9 P.IIa 450 sub.10 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351527 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47694.1/2011).

Fg.9 P.IIa 450 sub.6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104227 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15006.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6708/1999).

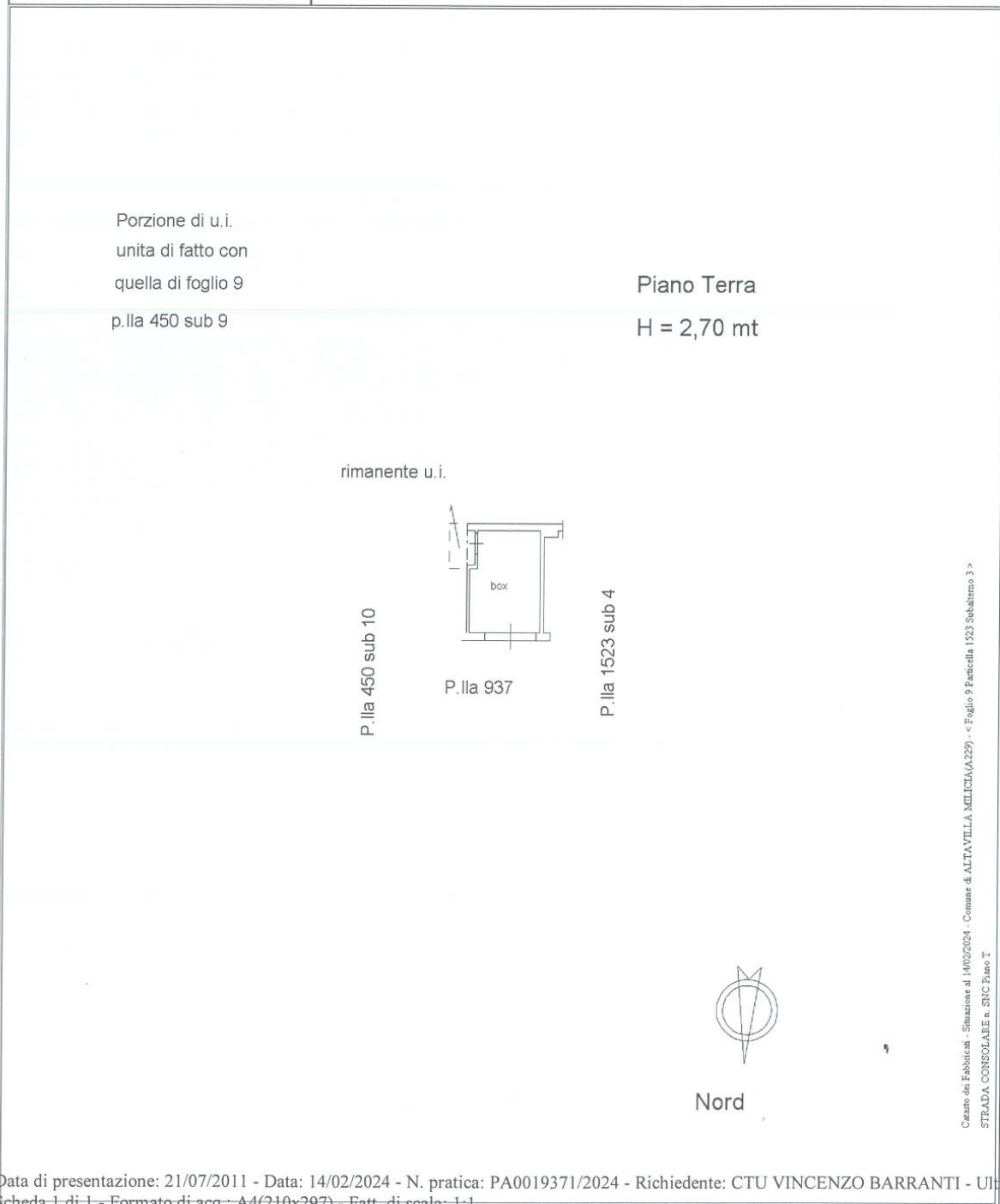
Situazione dell'unità immobiliare dal 24.02.1995:

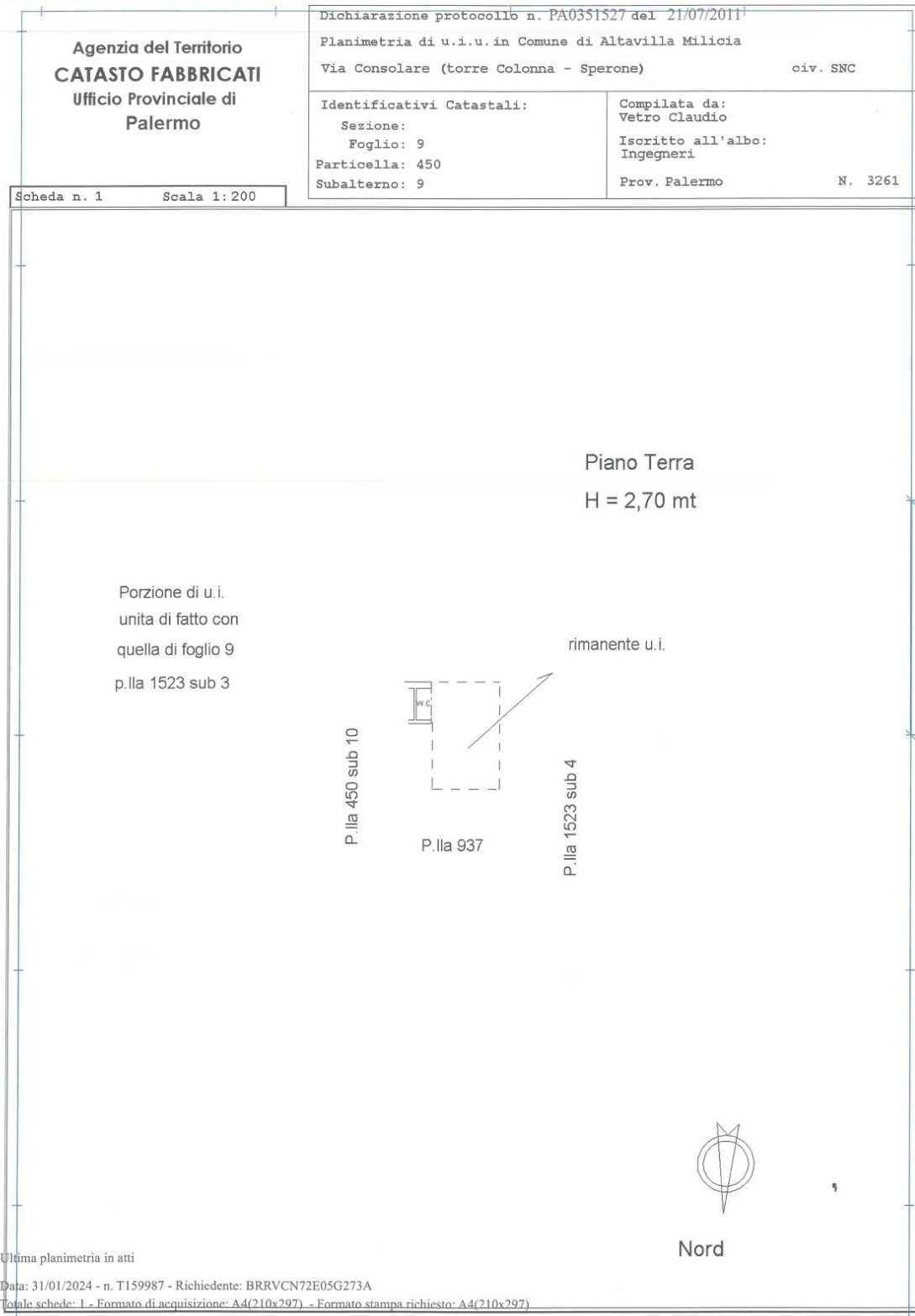
- COSTITUZIONE del 24.02.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.31689/1995).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0351460 del 21/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia	
Via Consolare (torre Colonna - Sperone) civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vetro Claudio
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1523	Ingegneri
Subalterno: 3	Prov. Palermo N. 3261

Scheda n. 1 Scala 1:200





Planimetria catastale Corpo d (P.lla 450 sub.9)

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 1523 sub.4;

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1523	4	C/6	5	11 mq	Totale:14 mq	€ 14,20

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- ;

Derivante da:

Fg. 9 P.IIa 1953 sub.4 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351460 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47690.1/2011).

Fg.9 P.IIa 1523 sub.1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104258 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15034.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6710/1999).

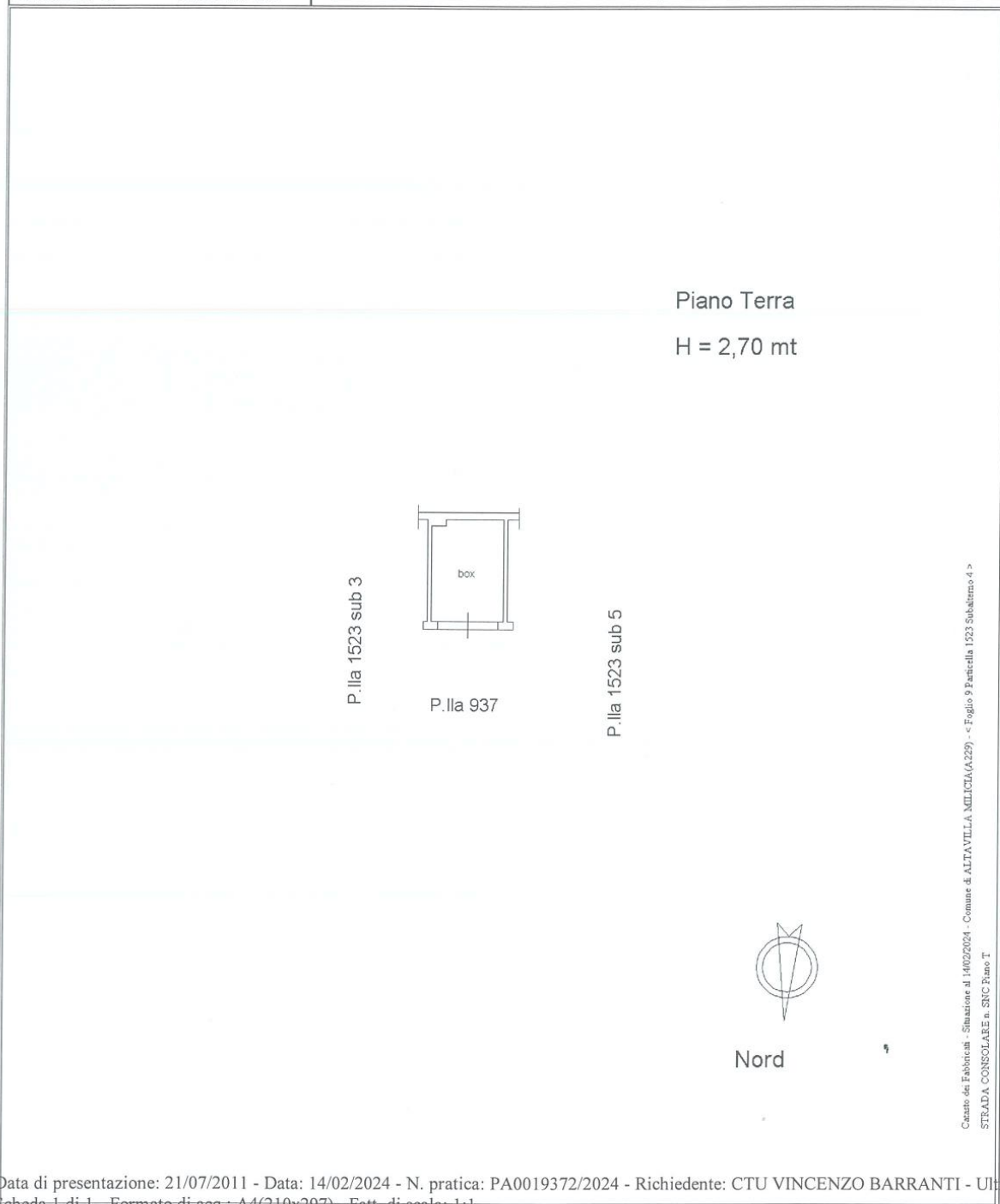
Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0351460 del 21/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia	
Via Consolare (torre Colonna - Sperone) civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vetro Claudio
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1523	Ingegneri
Subalterno: 4	Prov. Palermo N. 3261

Scheda n. 1 Scala 1:200



Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 1523 sub.5;

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1523	5	C/6	5	22 mq	Totale:27 mq	€ 28,41

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED];

Derivante da:

Fg. 9 P.IIa 1953 sub.5 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2012:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.07.2012 Pratica n.PA0276642 in atti dal 21.07.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25798.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351460 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47690.1/2011).

Fg.9 P.IIa 1523 sub.1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104258 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15034.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6710/1999).

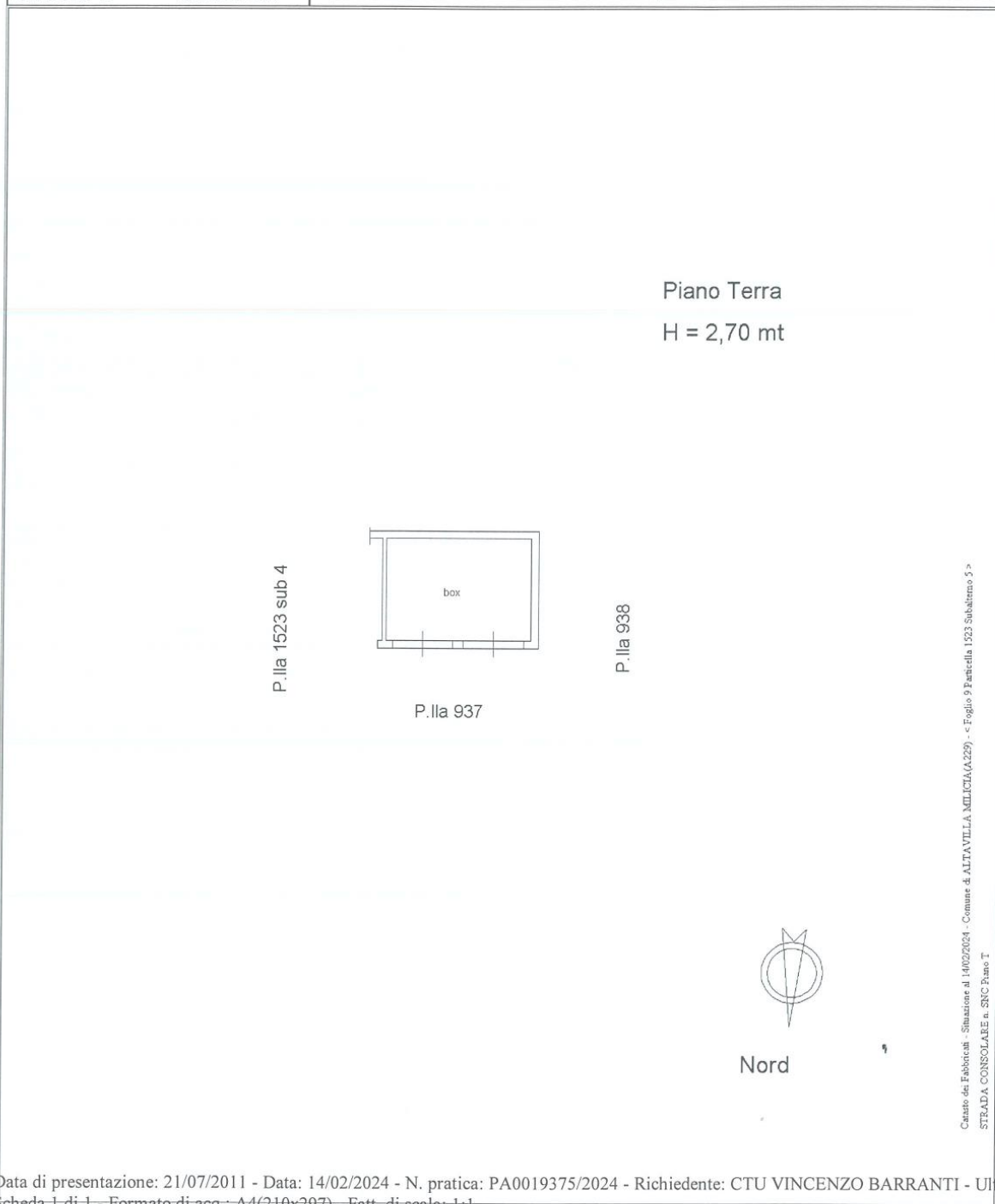
Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0351460 del 21/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia	
Via Consolare (torre Colonna - Sperone) civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vetro Claudio
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1523	Ingegneri
Subalterno: 5	Prov. Palermo N. 3261

Scheda n. 1 Scala 1:200

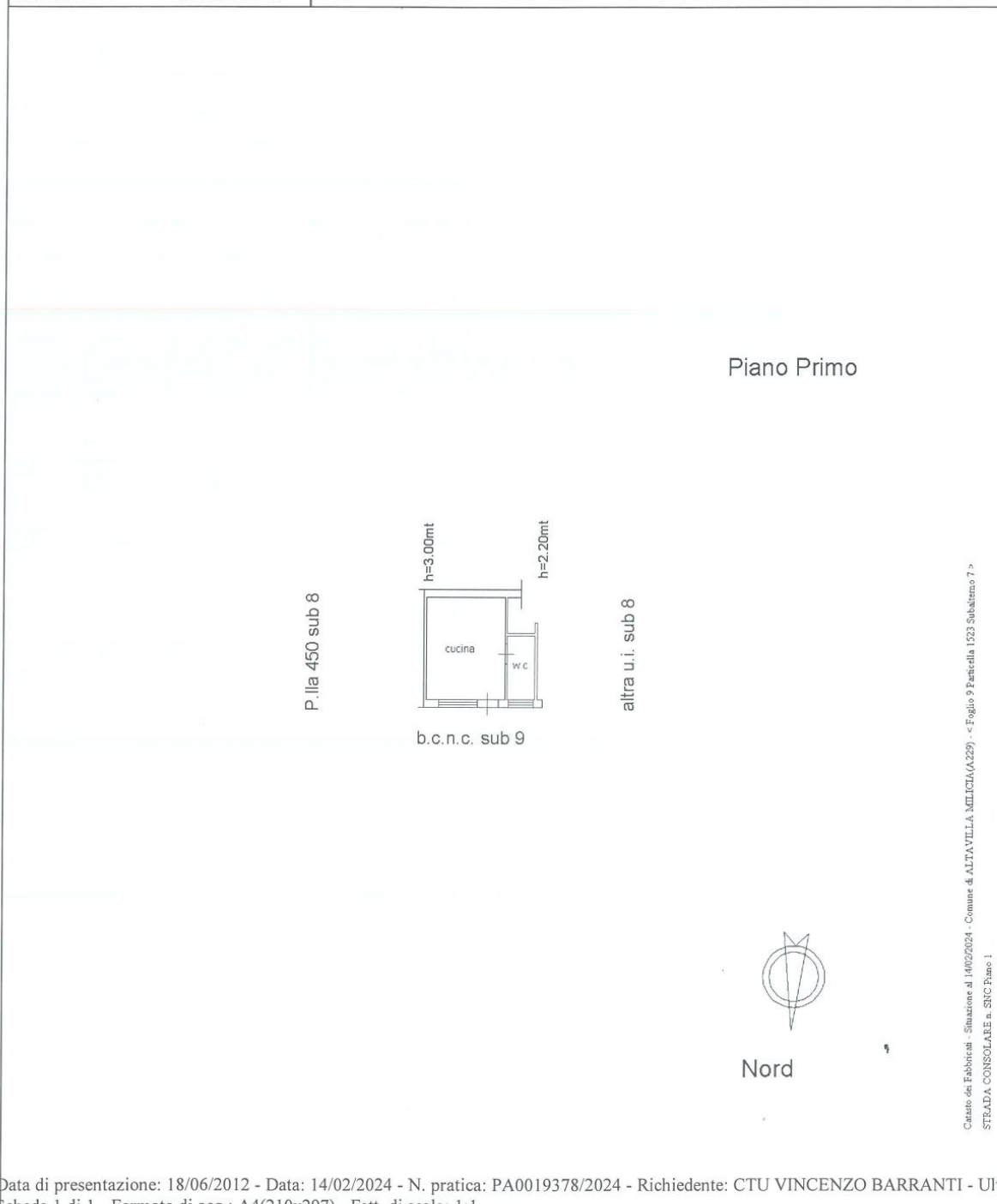


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2024 - Comune di ALTAVILLA MILICIA(A.229) - Foglio 9 Particella 1523 Subalterno 5 >
STRADA CONSOLARE n. SNC Piano T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0237555 del 18/06/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia	
Via Consolare (torre Colonna - Sperone) civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Vetro Claudio
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1523	Ingegneri
Subalterno: 7	Prov. Palermo N. 3261

Scheda n. 1 Scala 1:200



Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 1523 sub.8;

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1523	8	A/4	4	13 mq	Totale:17 mq	€ 12,09

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED];

Derivante da:

Fig. 9 P.Ila 1953 sub.8 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.2013:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18.06.2013 Pratica n.PA0181292 in atti dal 18.06.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.26259.1/2013).

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.2012:

- VARIAZIONE DEL 18.06.2012 Pratica n.PA0237555 in atti dal 18.06.2012 DIV-VDE DA ABITAZ. A LOC. DI DEPOSITO (n.21152.1/2012).

Fig. 9 P.Ila 1523sub.6 (Catasto Fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351460 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47690.1/2011).

Fig.9 P.Ila 1523 sub.1 (Catasto Fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104258 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15034.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6710/1999).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0237555 del 18/06/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altavilla Milicia
Via Consolare (torre Colonna - Sperone) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1523
Subalterno: 8

Compilata da:
Vetro Claudio
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 3261

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2024 - Comune di ALTA VILLA MILICIA (A.229) - < Foglio 9 Particella 1523 Subalterno 8 >
STRADA CONSOLARE n. SNC Piano 1

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 1523, sub.2

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1523	2	F/5	-	-	-	-

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:



Derivante da:

Fig. 9 P.Ila 1953 sub.2 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE DEL 24.02.2011 Pratica n.PA0104259 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15035.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

MODULARIO
F. n. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1999, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALTAVILLA MILICIA Via CONSOLARE

Ditta BOLOGNA GIUSEPPA MIRA A CASSELLAMARE DEL GOLFO al 20/05/22 proprietaria e

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



1040276

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

03253
 27/05/2024
 PALESTRA

Compilata dal ING. CLAUDIO VETRO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di PALERMO n° 3264

DATA _____
Firma: Claudio Vetro

Planimetria catastale Corpo i

Corpo j – Quota pari a 4/9 B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 1523, sub.9

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	1523	9	-	-	-	-	-

Derivante da:

Fig. 9 P.Ila 1523 sub.9 (Catasto Fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.06.2012:

- VARIAZIONE DEL 18.06.2012 Pratica n.PA0237555 in atti dal 18.06.2012 DIV-VDE DA ABITAZ. A LOC. DI DEPOSITO (n.21152.1/2012).

Fig. 9 P.Ila 1953 sub.6 (Catasto Fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21.07.2011:

- VARIAZIONE DEL 21.07.2011 Pratica n.PA0351460 in atti dal 21.07.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIV-VDE (DA ABITAZ. A BOX) (n.47690.1/2011).

Fig.9 P.Ila 1523 sub.1 (Catasto Fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104258 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15034.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.1999:

- CLASSAMENTO del 19.11.1999 in atti dal 24.11.1999 (n.6710/1999).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27.03.1995:

- COSTITUZIONE del 27.03.1995 in atti dal 27.01.1998 (n.32539/1995).

Infine, si precisa che, per quanto concerne le P.Ile 1523 sub.2-3-4-5-7-8 sarà necessario, prima dell'eventuale trasferimento, eseguire una voltura catastale in quanto le stesse unità risultano intestate ancora in capo a [REDACTED]. Pertanto risulta chiaro che a seguito dell'atto di Compravendita del 24.04.1995, con la quale gli attuali esecutati acquistano i corpi pignorati, non sia stata eseguita la voltura stessa.

Confini Lotto Unico

Il Lotto Unico, costituito dai corpi a-b-c-d-e-f-g-h-i-j, confina a Nord-Est con la P.lla 947 di proprietà demaniale, a Sud-Est con fabbricato adiacente identificato al N.C.E.U. con la P.lla 450 di proprietà di terzi, a Sud-Ovest con la strada via Consolare e a Nord-Ovest con fabbricato adiacente identificato alla P.lla 421 del N.C.E.U di proprietà di terzi.



Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa 9 con individuazione del fabbricato in cui ricade il Lotto Unico

Cronistoria dati catastali Lotto Unico

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 937 sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24.04.1995 ad oggi	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <i>Proprietà 1/3</i> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <i>Proprietà 1/3</i> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <i>Proprietà 1/3</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 937 sub.1
Dal 25.02.1993 al 24.04.1995	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <i>Proprietà fino al 24.04.1995</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 937 sub.1

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.11.2020 ad oggi	<p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 3/12</p> <p>██████████ Proprietà 3/12</p>	<p><u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.Illa 450 sub.8</p>
Dal 19.08.2013 Al 19.11.2020	<p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 3/6</p>	<p><u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.Illa 450 sub.8</p>
Dal 21.07.2011 Al 19.08.2013	<p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino 19.08.2013</p>	<p><u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.Illa 450 sub.8</p>
Dal 24.04.1995 Al 21.07.2011	<p>██████████ Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011</p> <p>██████████ Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011</p> <p>██████████ Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011</p>	<p><u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.Illa 450 sub.6</p>
Dal 24.02.1995 al 24.04.1995	<p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 24.04.1995</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011</p>	<p><u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.Illa 450 sub.6</p>

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico al piano terra, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 450 sub.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.11.2020 ad oggi	<p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 2/12</p> <p>██████████ Proprietà 3/12</p> <p>██████████ Proprietà 3/12</p>	Fabbricati: Fg. 9 P.lla 450 sub.10
Dal 19.08.2013 Al 19.11.2020	<p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 3/6</p>	Fabbricati: Fg. 9 P.lla 450 sub.10
Dal 21.07.2011 Al 19.08.2013	<p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino 19.08.2013</p>	Fabbricati: Fg. 9 P.lla 450 sub.10
Dal 24.04.1995 Al 21.07.2011	<p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/6</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011</p>	Fabbricati: Fg. 9 P.lla 450 sub.6
Dal 24.02.1995 al 24.04.1995	<p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 24.04.1995</p> <p>██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011</p>	Fabbricati: Fg. 9 P.lla 450 sub.6

Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 450 sub.9, per la quota di 1/3;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.07.2011 Ad oggi	[REDACTED] <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 1523 sub.3
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	[REDACTED] <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 1523 sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.11.2020 ad oggi	[REDACTED] <i>Proprietà 2/12</i> [REDACTED] <i>Proprietà 2/12</i> [REDACTED] <i>Proprietà 2/12</i> [REDACTED] <i>Proprietà 3/12</i> [REDACTED] <i>Proprietà 3/12</i>	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 450 sub.9
Dal 19.08.2013 Al 19.11.2020	[REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 3/6</i>	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 450 sub.9
Dal 21.07.2011 Al 19.08.2013	[REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/6</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/2 fino 19.08.2013</i>	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 450 sub.9
Dal 24.04.1995 Al 21.07.2011	[REDACTED] <i>Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011</i> [REDACTED] <i>Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011</i> [REDACTED]	<u>Fabbricati:</u> Fg. 9 P.lla 450 sub.6

	Proprietà 1/6 fino al 21.07.2011 ██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011	
Dal 24.02.1995 al 24.04.1995	██████████ Proprietà 1/2 fino al 24.04.1995 ██████████ Proprietà 1/2 fino al 21.07.2011	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 450 sub.6

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523, sub.4;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.07.2011 ad oggi	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.4
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.1

Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21.07.2011 ad oggi	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.5
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.1

Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.06.2012 ad oggi	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.7
Dal 18.06.2012 al 21.07.2011	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.6
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	██████████ Proprietà	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.1

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.06.2012 ad oggi	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.8
Dal 18.06.2012 al 21.07.2011	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.6
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.1

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fig. 9, P.lla 1523 sub.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.03.1995 Ad oggi	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.2

Corpo j – Quota pari a 4/9 di B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fig. 9, P.lla 1523 sub.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.06.2012 ad oggi	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.9
Dal 21.07.2011 al 18.06.2012	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.6
Dal 27.03.1995 al 21.07.2011	██████████ <i>Proprietà</i>	<u>Fabbricati:</u> Fig. 9 P.lla 1523 sub.1

Descrizione Lotto Unico

Il Lotto Unico, oggetto del presente pignoramento, è ubicato nella via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) e consiste in 10 corpi, ovvero:

- **Corpo a**, appartamento sito al piano terra di una villetta bifamiliare con corte circostante (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 1*);
- **Corpo b**, locale distribuito su due piani (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 2*);
- **Corpo c**, locale tecnico sito al piano terra (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 4*);

- **Corpo d**, locale sito al piano terra (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 3 e 6*);
- **Corpo e**, box auto sito al piano terra (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 7*);
- **Corpo f**, box auto sito al piano terra (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 8*);
- **Corpo g**, locale sito al piano primo (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 9*);
- **Corpo h**, locale sito al piano primo (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 10*);
- **Corpo i**, lastrico solare (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 5*);
- **Corpo j**, B.C.N.C. sito al piano primo (*nell'atto di pignoramento viene identificato come immobile 11*);

Il Lotto Unico ricade in una zona extra-urbana caratterizzata prevalentemente da aree con destinazione residenziale-turistico, raggiungibili percorrendo la via Consolare, a partire dalla SS113 direzione Est, per circa 400 m fino a raggiungere il civico n.25, dove è presente l'accesso al Lotto, attraverso un cancello scorrevole (*Vedi Foto 1*).

Quest'ultimo immette in uno scivolo carrabile (*Vedi Foto 2*) dal quale si raggiunge dapprima una corte di pertinenza dell'immobile adiacente al Lotto oggetto di esecuzione, sulla quale grava servitù di passaggio a favore del Lotto Unico (*Vedi Foto 3*). Dalla stessa corte, mediante un ulteriore cancello a doppio battente in ferro, si raggiunge la corte di pertinenza del Lotto Unico, costituita da un piazzale destinato a parcheggio e da un giardino con piantumazione varia sul fronte Nord. Da quest'ultima corte si accede, a sinistra alla porzione di villa bifamiliare presente al piano terra (*Corpo a*), a destra ad un fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, che si sviluppa su due piani fuori terra in cui risultano essere presenti alcuni locali costituenti rispettivamente i corpi b-c-d-e-f-g-h-i-j. Dalla stessa corte è consentito l'accesso, tramite rampa di scala esterna, all'unità di piano primo soprastante l'odierno corpo a, non oggetto dell'odierna procedura. Infine, mediante due cancelli battenti, è consentito l'accesso alla spiaggia.

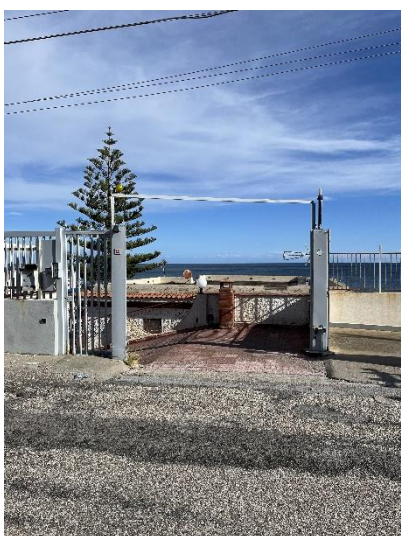


Foto 1- Accesso da via Consolare



Foto 2- Scivolo carrabile



Foto 3- Corte comune



Foto 4- Fabbricato ricavato nello scivolo carrabile



Foto 5- Prospetto lato Ovest della villetta bifamiliare

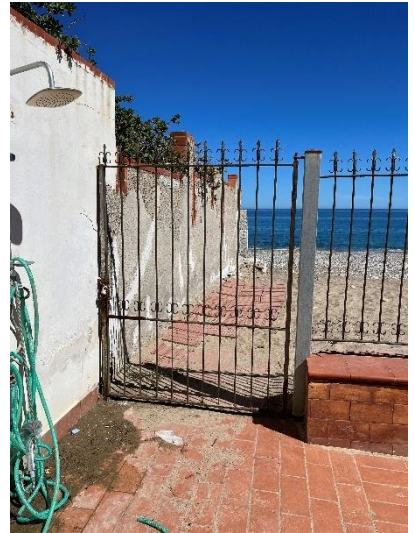
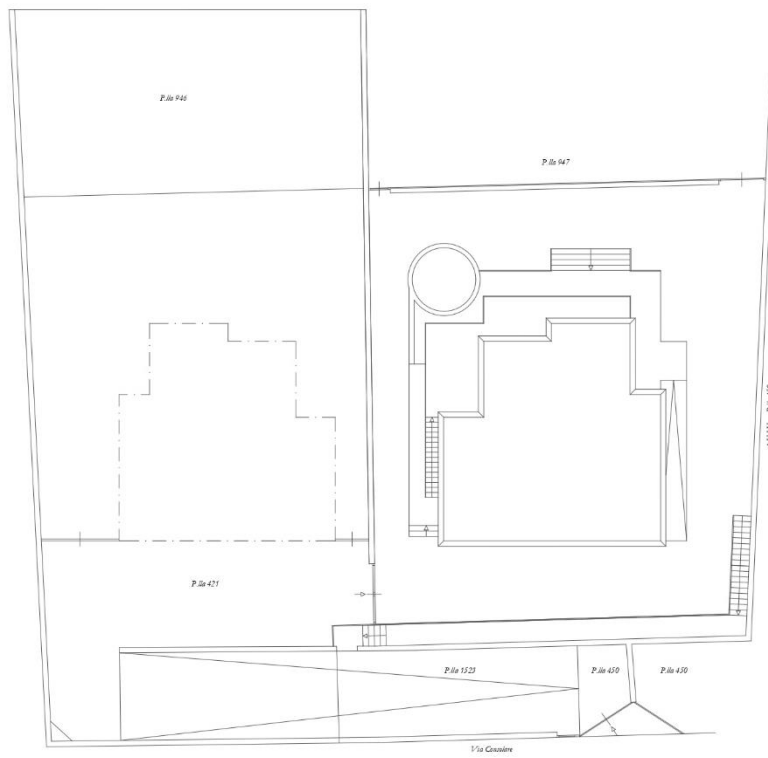


Foto 6- Accesso alla battigia



Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 937 sub.1;

Suddetto bene, costituente il **Corpo a**, consiste in un appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare, avente copertura piana, che consta di due elevazioni fuori terra, circondato su tutti e quattro i lati da una corte di pertinenza. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco con zoccolatura perimetrale e cantonale decorato con mattoni di colore rosso, nonché circondato da un camminamento rivestito con piastrelle di ceramica.



Foto 7- Prospetto Nord-Est



Foto 8- Prospetto Sud-Est e corte circostante



Foto 9- Corte circostante prospiciente su battigia

Dalla porta d'ingresso, posta nel fronte Ovest, ci si immette in un vano adibito a soggiorno, illuminato da due portefinestre, dal quale si accede ad un corridoio che consente di disimpegnare i restanti ambienti dell'unità, ossia:

- servizio igienico (wc 1), completo di lavabo, wc, bidet e vasca, munito di finestra alta prospiciente su corte interna (fronte Ovest);
- camera da letto 1, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud);
- camera da letto 2, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud);
- camera da letto 3, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Est), nonché di un servizio igienico (wc 2), completo di lavabo, wc, bidet e doccia, munito di finestra prospiciente su corte comune (fronte Est);
- cucina, munita di porta-finestra e finestra prospicienti su corte comune (rispettivamente fronte Nord ed Est).



Foto 10- Soggiorno

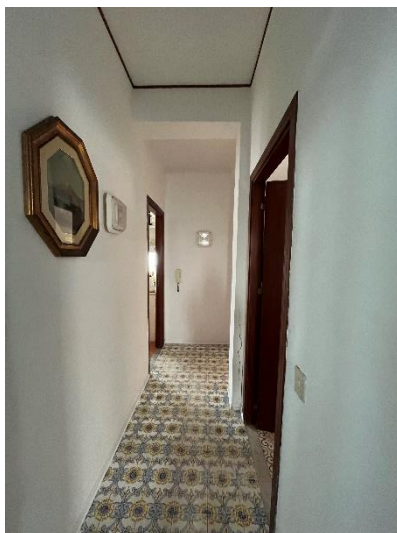


Foto 11- Disimpegno



Foto 12- Servizio igienico (wc1)



Foto 13- Camera 1



Foto 14- Camera 2



Foto 15- Camera 3

Per quanto concerne le finiture, l'unità immobiliare presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in maiolica di diverso colore e disegno, ad eccezione:

- della cucina dove il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore marrone;
- del servizio igienico (wc 1), accessibile dal disimpegno, dove il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore verde.

Le pareti si presentano tutte rifinite con idropittura lavabile in diverse colorazioni, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici (wc 1 e 2) in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.



Foto 14- Servizio igienico (wc 2)



Foto 15- Cucina



Foto 16- Cucina



Foto 17- Citofono



Foto 18- Infissi



Foto 19- Infissi

La porta d'ingresso all'unità e le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno di colore ciliegio, mentre alcune sono in alluminio di colore bianco, tutte con avvolgibili di colore bianco.

L'altezza utile interna è pari a 3,10 ad esclusione del servizio igienico e del disimpegno che presentano altezza pari a 2,40 m.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia non conforme alle normative vigenti, impianto citofonico, scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, split per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, radiatori in ghisa, Fossa Imhoff e cisterna per l'approvvigionamento idrico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione in quanto internamente gli ambienti presentano macchie di umidità con presenza di efflorescenza saline, rigonfiamento e distacco dello strato di finitura dell'intonaco alla base delle pareti perimetrali, nonché lesioni nella parte basamentale dei pilastri.



Foto 20 – Lesioni su pilastro



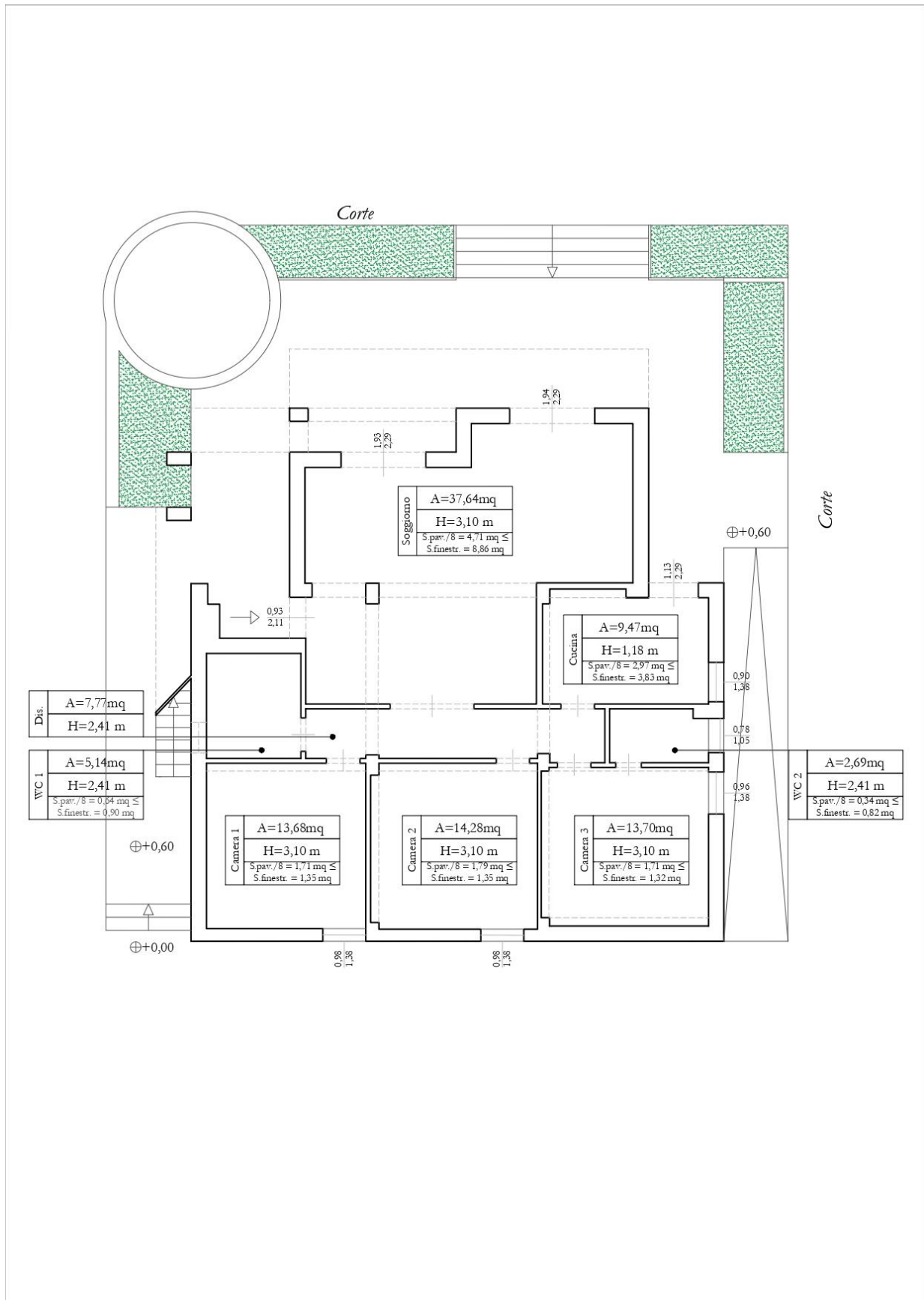
Foto 21- Umidità da risalita con presenza di efflorescenze saline



Foto 22- Efflorescenza saline nella parte basamentale della parete

La superficie commerciale totale stimata dell'immobile è pari a 130,30 mq.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'intero appartamento di piano terra, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi, nonché i rapporti aereo-illuminati.



Dalla corte comune si raggiungono i restanti corpi, anch'essi facenti parte del Lotto Unico, siti in un corpo di fabbrica, ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, che consta di due elevazioni fuori terra avente l'unico fronte prospiciente su corte comune. Quest'ultimo si trova in pessimo stato conservativo presentando nello specifico finitura per esterni di tipo Livigni di colore bianco ed inserti di mattoni rossi.



Foto 1- Fabbricato ricavato nello scivolo carrabile

Il fabbricato, costituito dai corpi b-c-d-e-f-g-h-i-j, si sviluppa nel modo seguente:

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) ed identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 450 sub.8;

L'unità costituente il **Corpo b**, distribuita su due livelli fuori terra collegati mediante scala esterna in ferro, risulta costituita al piano terra da un vano a forma rettangolare adibito a soggiorno e da un piccolo ripostiglio, mentre al piano primo da due camere da letto, con accessi indipendenti, entrambe munite di servizio igienico esclusivo.

Per quanto concerne le finiture l'unità immobiliare presenta al piano terra e piano primo, pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le pareti si presentano tutte rifinite con idropittura lavabile in diverse colorazioni, ad eccezione:

- del servizio igienico (wc 1) in cui le pareti sono rivestite, tutt'altezza, con piastrelle in ceramica di colore rosso e bianco;
- del servizio igienico (wc 2) in cui le pareti sono rivestite, tutt'altezza, con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Le porte interne sono al piano terra in legno con inserti in vetro smerigliato, al piano primo in PVC di tipo a soffietto e in legno del tipo a battente. Gli infissi esterni sono al piano terra in legno con avvolgibili in alluminio, al piano primo sono in legno con avvolgibili in PVC e persiane.

L'altezza utile interna al piano terra è pari a 2,54 m, mentre al primo piano la "Camera 1" presenta altezza massima pari a 3,27 m ed altezza minima pari a 2,53 m, il wc 1 altezza pari a 2,23, la "Camera 2" altezza pari a 3,30 m ed il wc 2 altezza pari a 3,30 m.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico non conforme alle normative vigenti, impianto citofonico, split per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione in quanto internamente gli ambienti presentano macchie di umidità con presenza di efflorescenza saline, rigonfiamento e distacco dello strato di finitura dell'intonaco alla base delle pareti perimetrali.



Foto 1- Cucina/soggiorno



Foto 2 - Ripostiglio



Foto 3- Cucina/soggiorno



Foto 4 - Camera 1



Foto 5 - WC 1

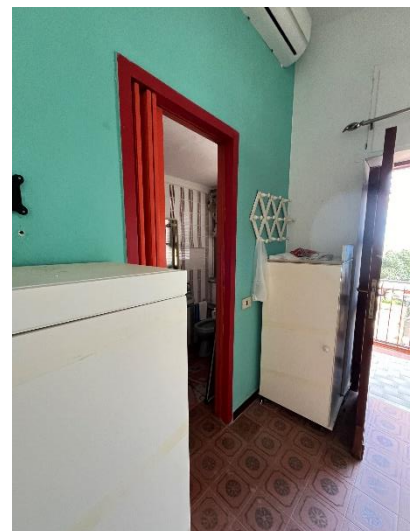


Foto 6 - Camera 1



Foto 7- Camera 2



Foto 8 – WC 2

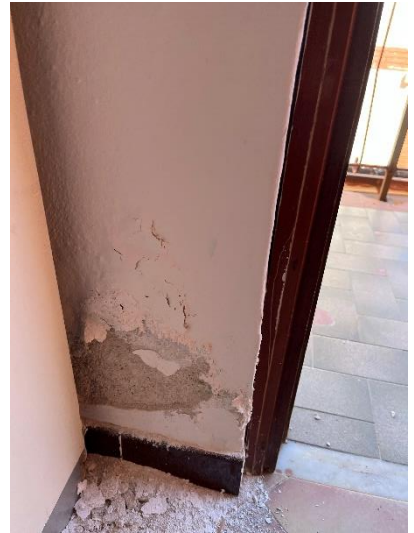
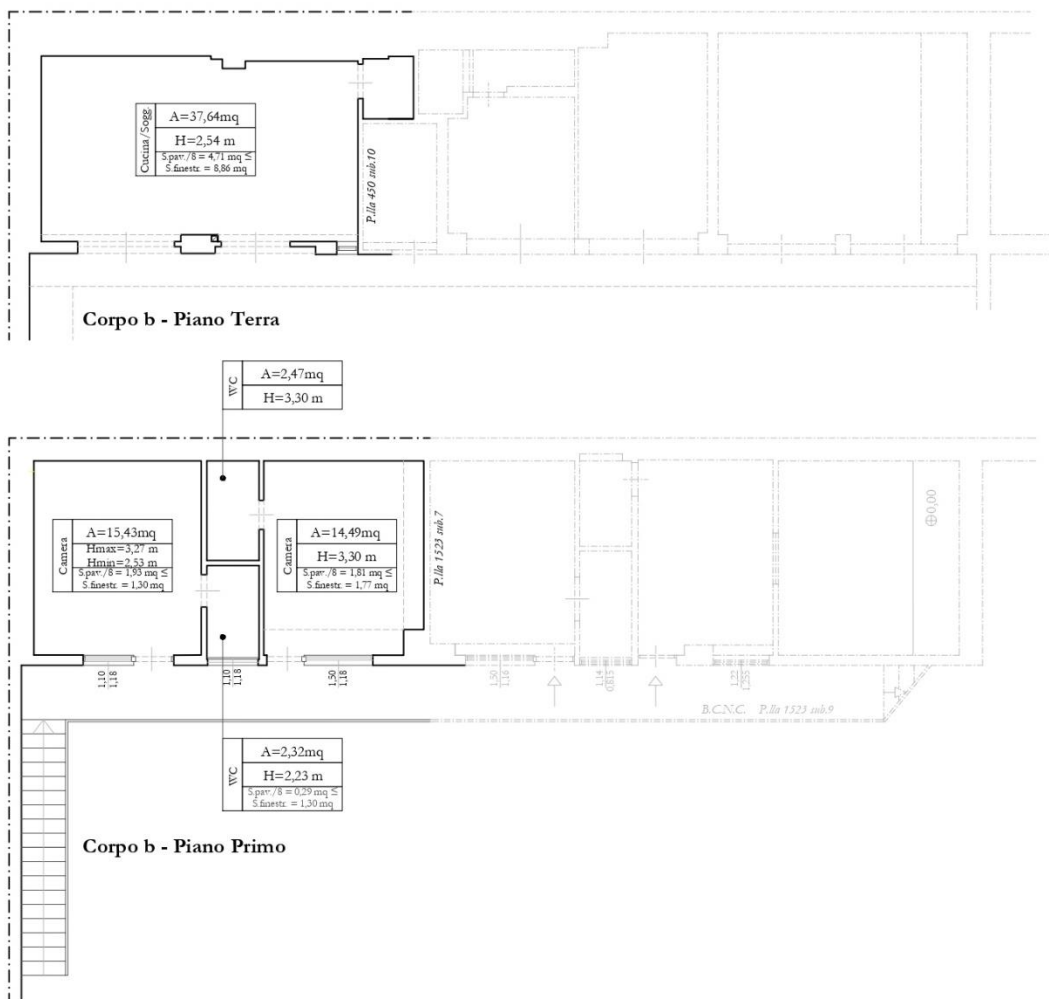


Foto 9 - Ammaloramenti

La superficie commerciale totale dell'unità è pari a 16,59 mq.



Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) ed identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.10;

L'unità costituente il **Corpo c**, sita al piano terra del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta accessibile dalla corte comune mediante la quinta apertura presente a partire dal cancello battente. Mediante quest'ultima ci si immette in un unico vano adibito a locale tecnico presentandosi allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento e con intonaco sulle pareti e sull'intradosso del solaio. L'altezza utile interna del locale tecnico è pari a 2,64 m, mentre la superficie commerciale totale dell'unità è pari a 0,77 mq.



Foto 1- Prospetto esterno



Foto 2- Locale tecnico

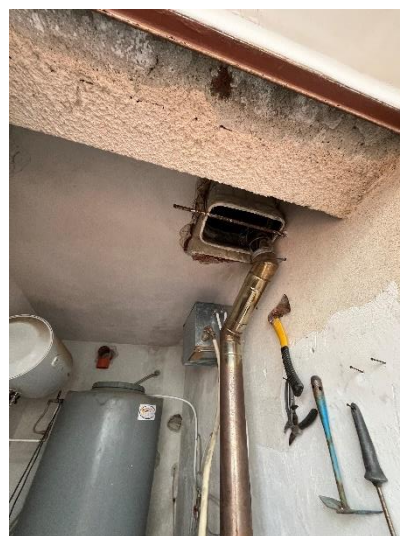
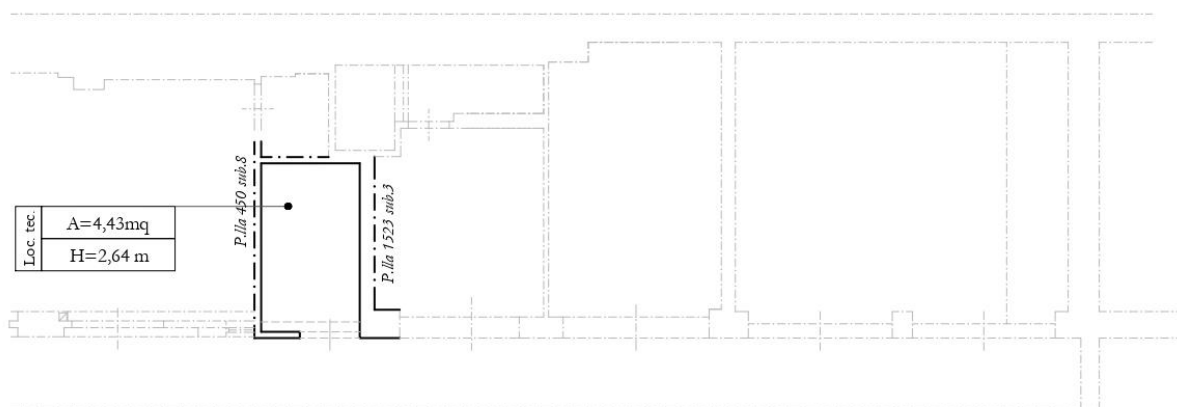


Foto 3- Locale tecnico



Planimetria di rilievo del Corpo c

Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.9, per la quota di 1/3;

L'unità costituente il **Corpo d**, ubicata al piano terra di un edificio costituito complessivamente da due elevazioni fuori terra, è accessibile dalla corte comune mediante saracinesca esterna in alluminio.

Lo stesso immobile all'atto del sopralluogo risultava costituito da unico vano privo di aperture verso l'esterno, ad esclusione della stessa saracinesca di accesso, oltre che da un servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e doccia, anche questo privo di aperture verso l'esterno.

Per quanto concerne le finiture, l'unità presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone, mentre il servizio igienico presenta pavimenti rivestiti sia con piastrelle in ceramica di colore verde. Le pareti si presentavano tutte rifinite con idropittura lavabile di colore bianco, ad eccezione del servizio igienico in cui le pareti sono invece rivestite, fino ad un'altezza di 1,20 m circa, con piastrelle in ceramica di colore verde.

L'altezza utile interna del box è pari a 2,60 m, mentre nel servizio igienico varia da 2,20 m a 2,38 m.



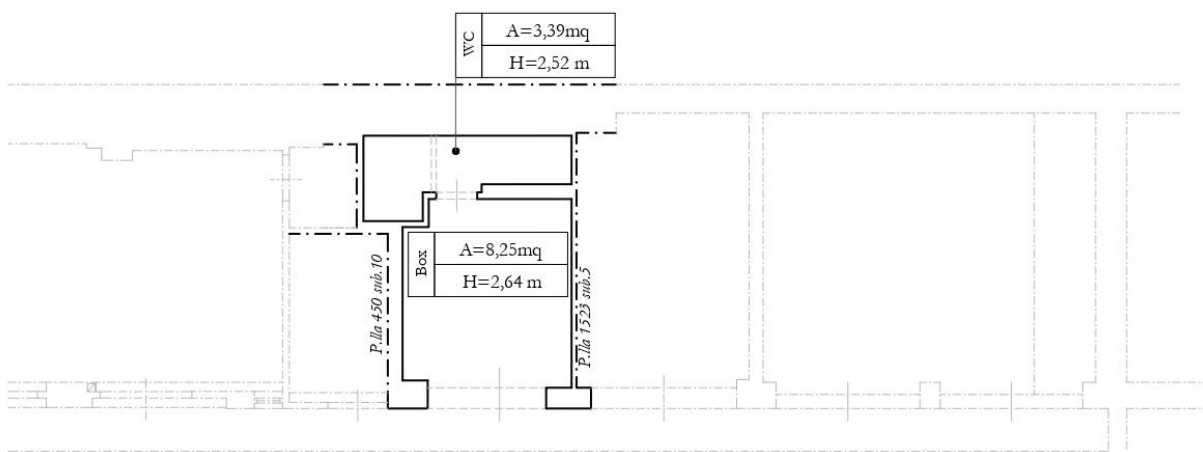
Foto 1- Box



Foto 2 – WC



Foto 3 – WC



Planimetria di rilievo del Corpo d

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) ed identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 1523 sub.4;

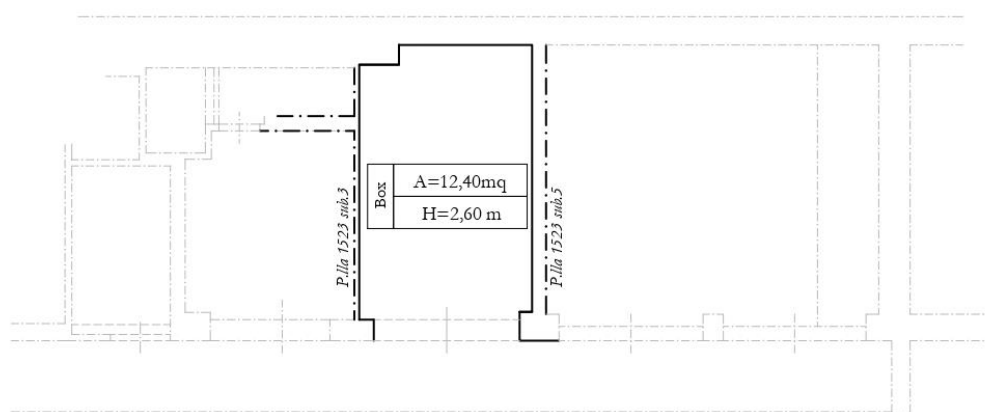


L'unità costituente il **Corpo e**, sita al piano terra del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta accessibile dalla corte comune mediante saracinesca in alluminio.

Da quest'ultima ci si immette in un unico vano che presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone e pareti tutte rifinite con idropittura lavabile di colore bianco.

L'altezza utile interna del box è pari a 2,60 m, mentre la superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 7,37 mq.

Foto 1 – Box



Planimetria di rilievo del Corpo e

Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 1523 sub.5;

L'unità costituente il **Corpo f**, sita al piano terra del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta accessibile dalla corte comune mediante due saracinesche in alluminio.

Da quest'ultime, ci si immette in un unico vano che presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone e pareti tutte rifinite con idropittura lavabile di colore bianco.

L'altezza utile interna del box per la maggior parte, in quanto soppalcato, è pari a 2,60 m, mentre la superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 14,97 mq.

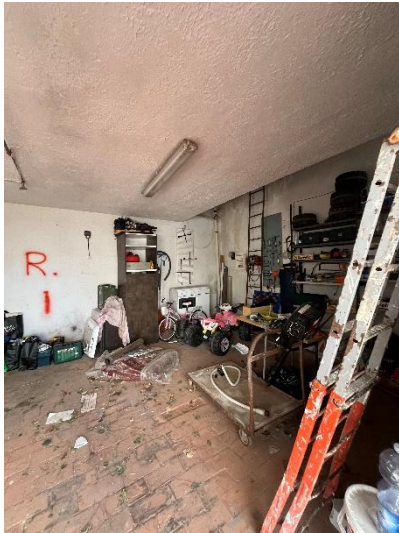


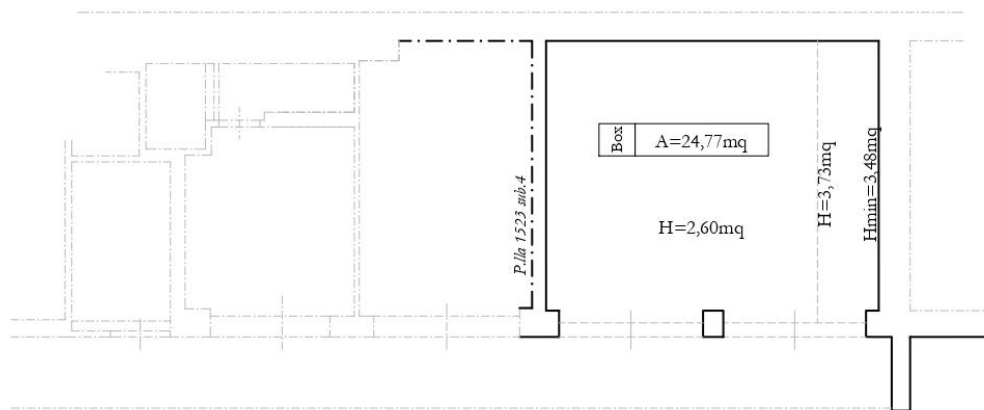
Foto 1 – Vano



Foto 2 – Soppalco



Foto 3 – Box



Planimetria di rilievo del Corpo f

Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.Illa 1523 sub.7;

L'unità costituente il **Corpo g**, sita al piano primo del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta accessibile dalla terza porta presente sul ballatoio. Essa è costituita da un vano adibito a camera da letto munito di servizio igienico dotato di lavabo, wc e doccia.

Per quanto concerne le finiture l'unità presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone e pareti rifinite con idropittura lavabile in diverse colorazioni, ad eccezione del servizio igienico (wc 1) in cui le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 1,20 m circa, con piastrelle in ceramica di colore bianco.

La Camera presenta altezza massima pari a 3,14 m ed altezza minima pari a 2,55 m, il wc 1 altezza massima pari a 1,94 m e altezza minima 1,73 m.



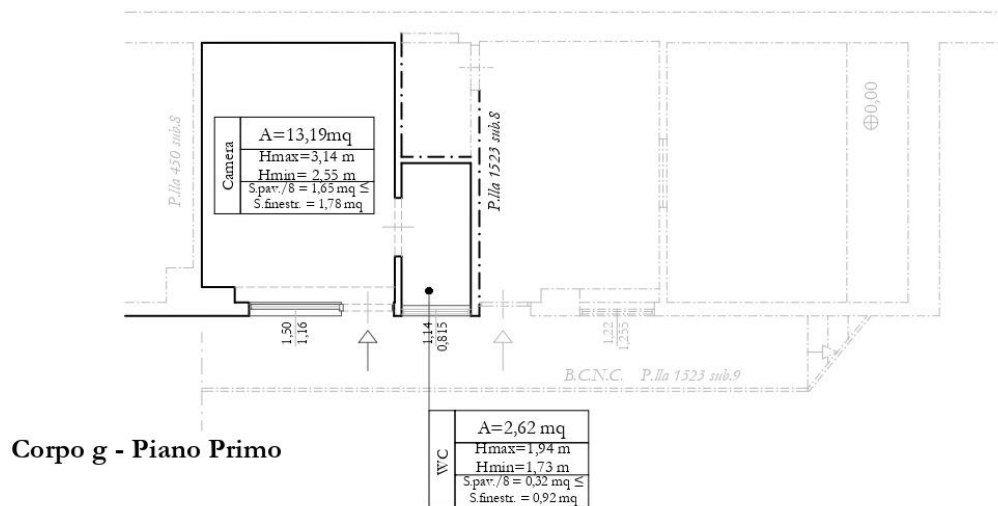
Foto 1 – Camera



Foto 2 – WC



Foto 3 – WC



Planimetria di rilievo del Corpo g

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.8;

L'unità costituente il **Corpo h**, sita al piano primo del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta accessibile dalla quarta porta presente nel ballatoio comune, raggiungibile sia mediante scala esterna in ferro nonché attraverso gradini accessibili dallo scivolo carrabile.

Dalla porta di accesso ci si immette in un vano adibito a camera da letto, illuminato da una finestra, munito di servizio igienico completo di lavabo, wc e doccia, nonché caratterizzato dalla presenza di una finestra prospiciente su un sottotetto.

Per quanto concerne le finiture la camera presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore grigio, mentre le pareti sono tutte rifinite con idropittura di colore bianco ad eccezione del servizio

igienico in cui le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 1,20 m circa, con piastrelle in ceramica di colore bianco.

La Camera presenta altezza massima pari a 2,24 m ed altezza minima pari a 1,55 m ed il wc altezza pari a massima pari a 2,53 m e altezza minima pari a 2,31 m.



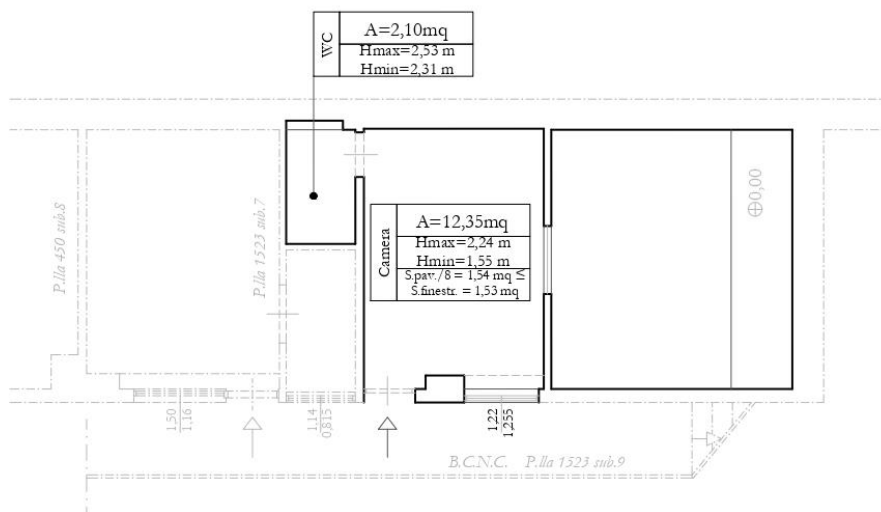
Foto 1 – Camera



Foto 2 – WC



Foto 3 – Finestra su sottotetto



Planimetria di rilievo del Corpo b

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. 9, P.lla 1523 sub.2;

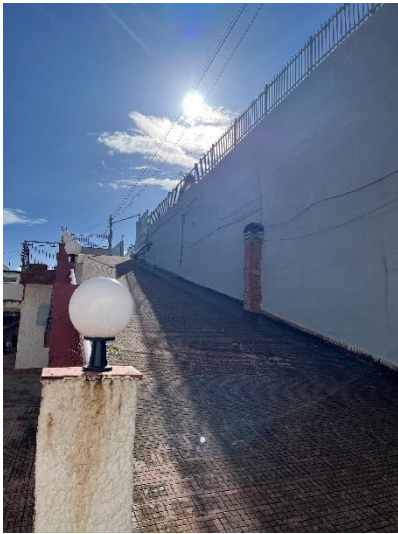
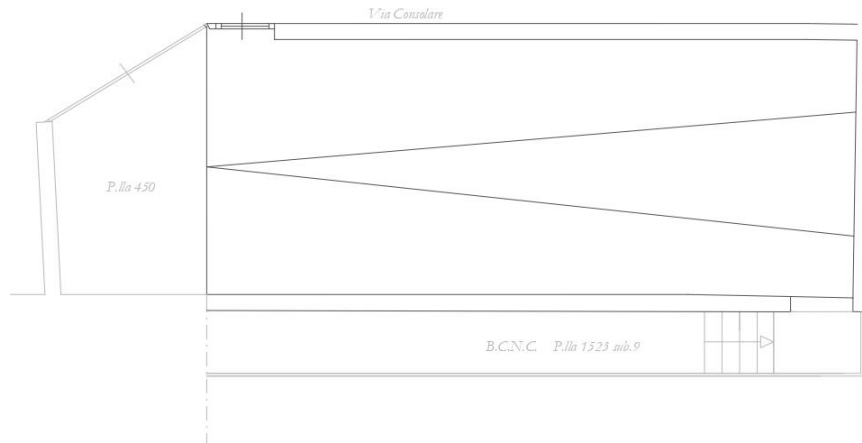


Foto 1 – Lastrico solare

Il *Corpo i*, risulta essere il lastrico solare costituente la copertura dei sub.7 ed 8 della P.lla 1523.



Planimetria di rilievo *Corpo i*

Corpo j – Quota pari a 4/9 di B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. 9, P.lla 1523 sub.9;

Il *Corpo J*, costituisce il ballatoio al piano primo, trattasi quindi di bene comune non censibile ai sub. 7 ed 8.



Foto 1 – Ballatoio



Foto 2 – Ballatoio

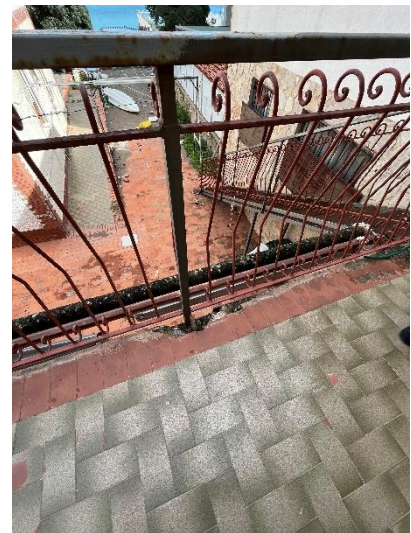


Foto 3 – Ballatoio

Si precisa che i beni b-c-d-e-f-g-h, dal punto di vista impiantistico sono dotati di impianto elettrico ed idrico non conforme alle normative vigenti, impianto citofonico, split per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, fossa Imhof e cisterna per approvvigionamento idrico e,

allo stato attuale, si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione in quanto negli ambienti sono stati riscontrate macchie di umidità con presenza di efflorescenza saline alla base delle pareti perimetrali nonché rigonfiamento e distacco dello strato di finitura dell'intonaco.

Consistenza Lotto Unico

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare.

Per la superficie commerciale del corpo a non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio, mentre per la corte è stato applicato il 10% (*Corti e Cortili*); per la superficie commerciale del lastrico solare (corpo i) e del B.C.N.C. (corpo j) è stato applicato il 25% (*Balconi e lastrici solari*); per la superficie commerciale dei corpi c-d-e-f (*Box-non collegati ai vani principali*) è stato applicato il 50%; per la superficie commerciale dei corpi b-g-h è stato applicato il 20% (*Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali*), mentre per la superficie commerciale del locale tecnico è stato applicato il 15%.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di ragguglio	Superficie Commerciale
Corpo a			
Piano Terra	125,75 mq	1	125,75 mq
Corte	127,75 mq	0,10 (<i>l'eccedenza oltre i 25 mq al 2%</i>)	4,55 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo a			130,30 mq
Corpo b			
Piano Terra	38,14 mq	0,20	7,62 mq
Piano Primo	44,89 mq	0,20	8,97 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo b			16,59 mq
Corpo c			
Piano Terra	5,16 mq	15%	0,77 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo c			0,77 mq
Corpo d			
P.IIa 450 sub.9			
Piano Terra	2,28 mq	50 %	1,14 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo d (P.IIa 450 sub.9)			1,14 mq
P.IIa 1523 sub.3			
Piano Terra	13,35 mq	50%	6,67 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo d (P.IIa 1523 sub.3)			6,67 mq
Corpo e			

Piano Terra	14,75 mq	50%	7,37 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo e			7,37 mq
Corpo f			
Piano terra	29,95 mq	50%	14,97 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo f			14,97 mq
Corpo g			
Piano primo	19,39 mq	0,20	3,87 mq
Totale Superficie Commerciale Corpo g			3,87 mq
Corpo h			
Piano primo	18,22 mq	0,20	3,64 mq
Totale superficie Commerciale Corpo h			3,64 mq
Corpo i			
Lastrico solare	62,12 mq	0,25 (<i>l'eccedenza oltre i 25 mq al 10%</i>)	9,96 mq
Totale superficie Commerciale Corpo i			9,96 mq
Corpo j			
B.C.N.C.	14,50 mq	0,25 (<i>l'eccedenza oltre i 25 mq al 10%</i>)	3,62 mq
Totale superficie Commerciale Corpo j			3,62 mq

Stato di occupazione Lotto Unico.

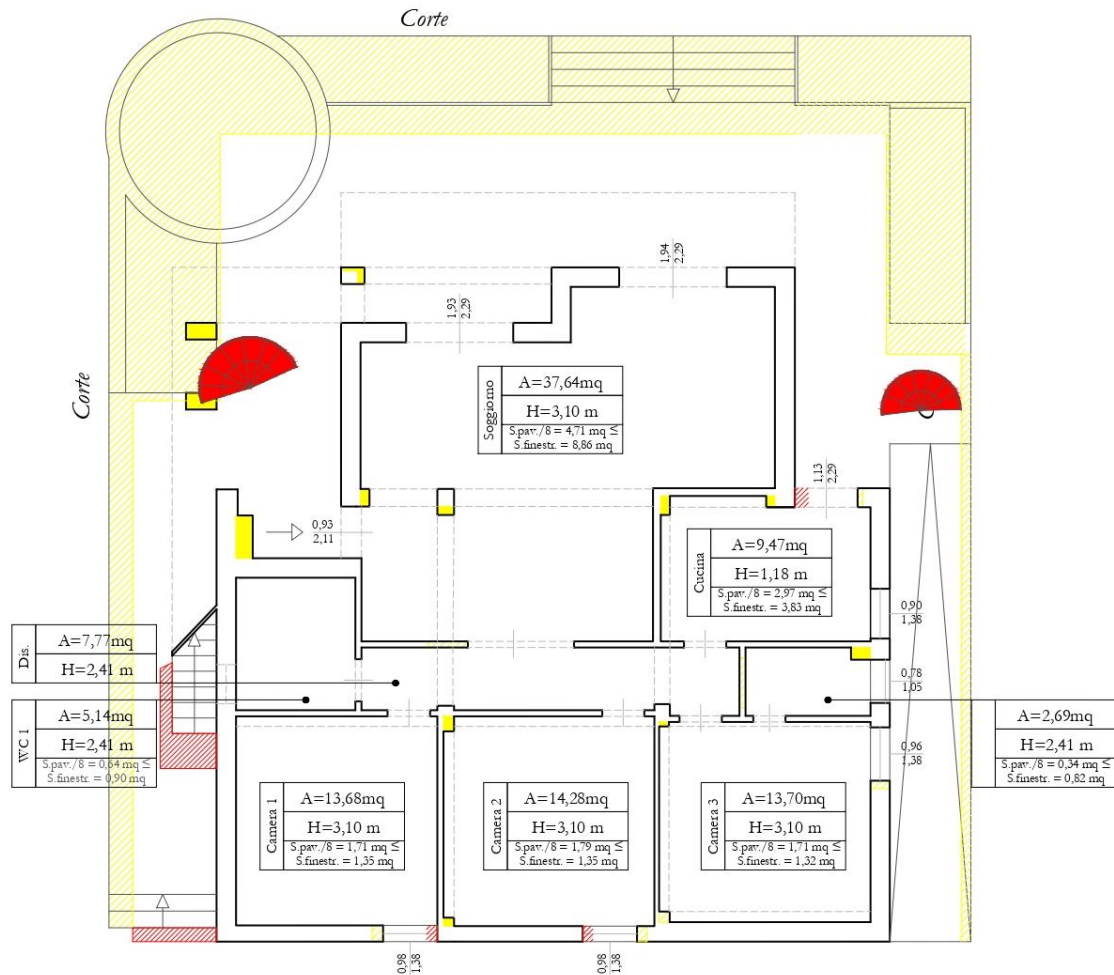
L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati.

Corrispondenza catastale Lotto Unico

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 937 sub.1

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 28.03.1978) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione delle aperture sui vari fronti;
2. Lieve traslazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno;
3. Mancata rappresentazione di due pilastri esterni;
4. Mancata rappresentazione dei cavedi;
5. Diversa rappresentazione della corte esterna, consistente nell'aumento della porzione pavimentata, nella diversa rappresentazione della scala esterna e assenza di due scale a chiocciola.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale
- Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Corpo b – Quota pari a 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 450 sub.8;

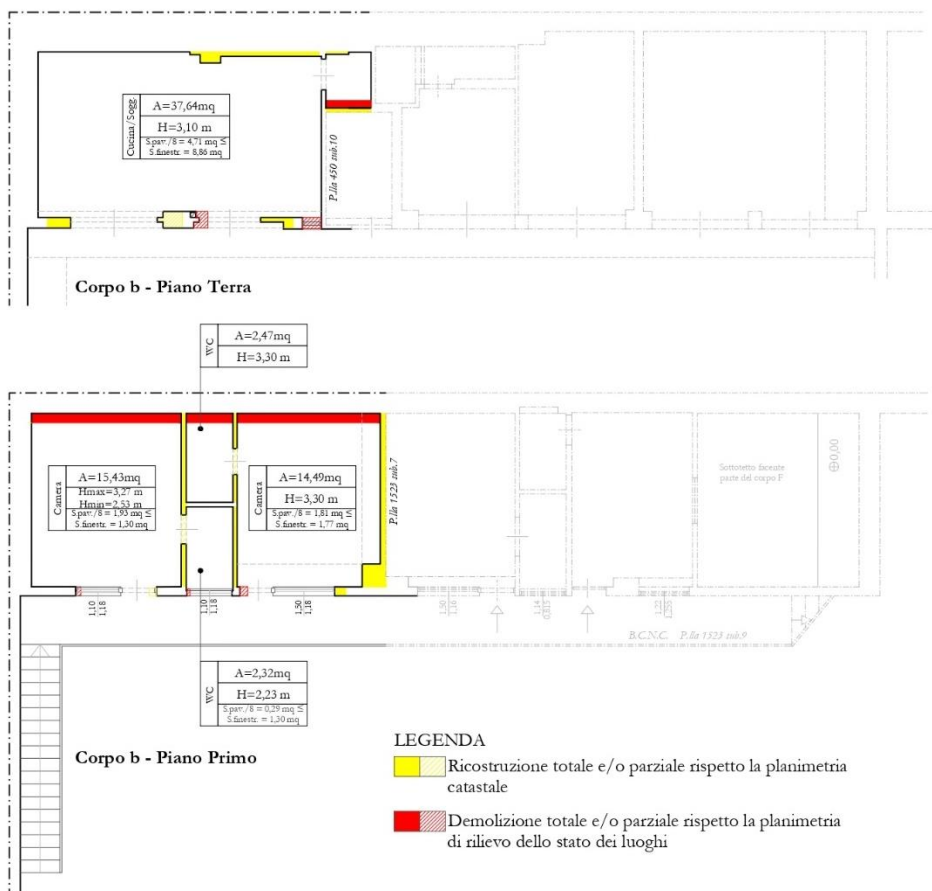
Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 21.07.2011) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

Piano terra

1. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte comune (fronte Nord), consistente nella realizzazione di una finestra nel vano adibito a cucina/soggiorno e minore dimensione delle portefinestre;
2. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nel muro di tombagno;

Piano primo

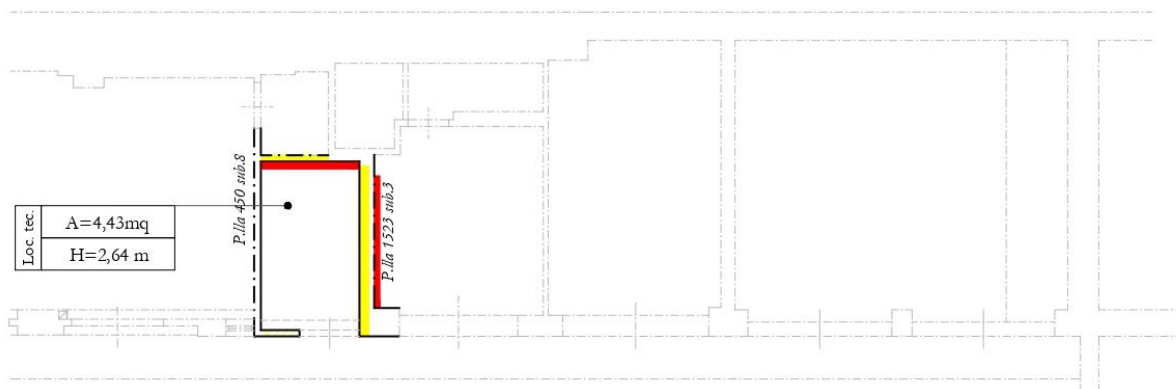
3. Lieve traslazione e minore dimensione della finestra presente nella Camera 1, minore dimensione della finestra della Camera 2;
4. Traslazione delle porte di accesso ai servizi igienici (wc1 e wc2);
5. Maggiore profondità in lunghezza del servizio igienico (wc2);
6. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nel muro di tombagno.





Corpo c – Quota pari a 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.10

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 21.07.2011) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Minore dimensione in larghezza e maggiore dimensione in lunghezza;
2. Minore dimensione della porta di accesso.



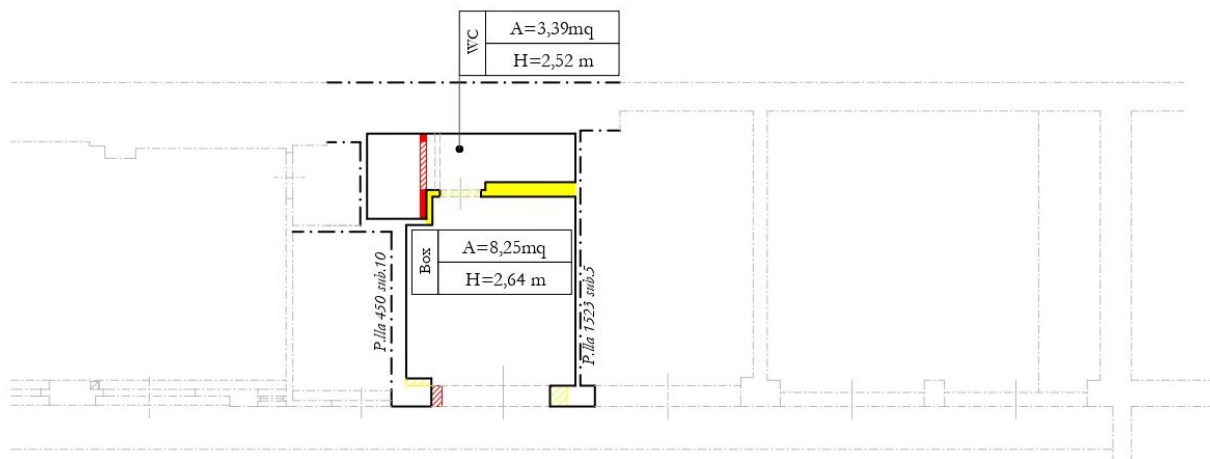
LEGENDA

-  Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale
-  Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi


Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.9, per la quota di 1/3;


Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 21.07.2011) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Traslazione della porta di accesso all'unità immobiliare;
2. Diversa distribuzione interna consistente nell'ampliamento del servizio igienico, mediante realizzazione di tramezzi.



LEGENDA

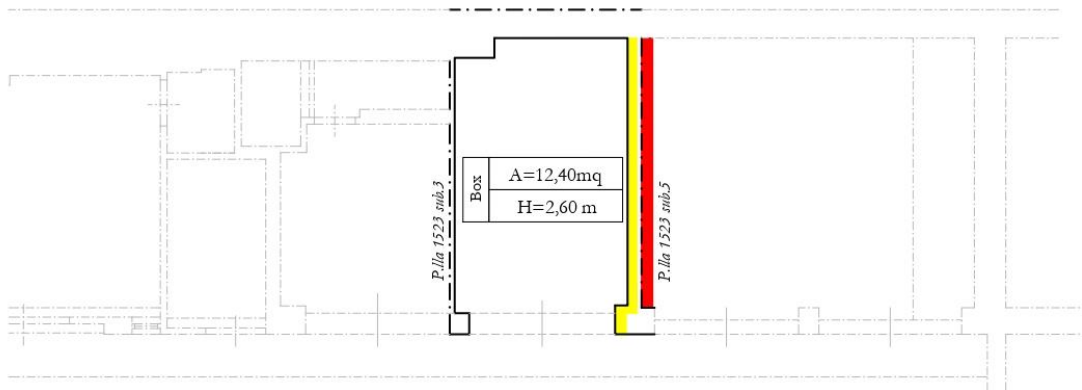
 Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale

 Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.4

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 21.07.2011) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Minore dimensione della porta di accesso all'unità immobiliare;
2. Minore dimensione in larghezza dell'unità immobiliare.



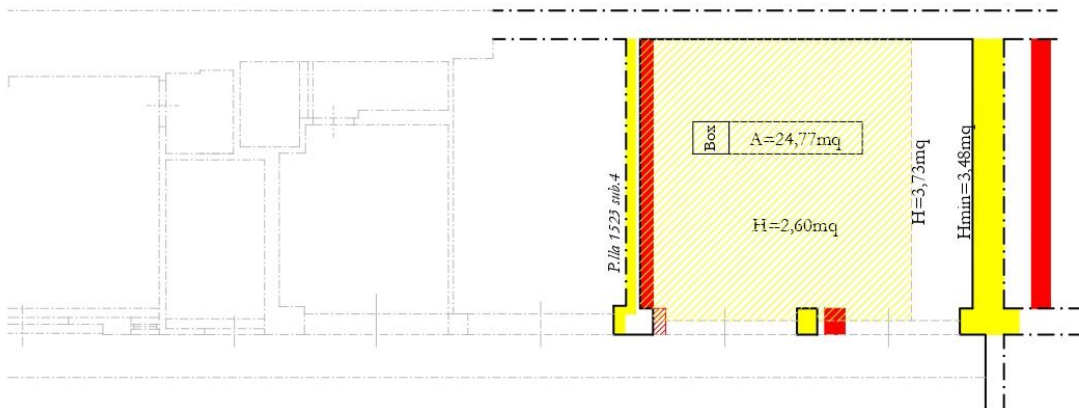
LEGENDA

-  Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale
-  Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi


Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata catastalmente al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.5


Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 21.07.2011) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Traslazione orizzontale dell'unità immobiliare che ha comportato una traslazione delle pareti laterali e del pilastro fra le due aperture;
2. Mancata rappresentazione del soppalco.



LEGENDA

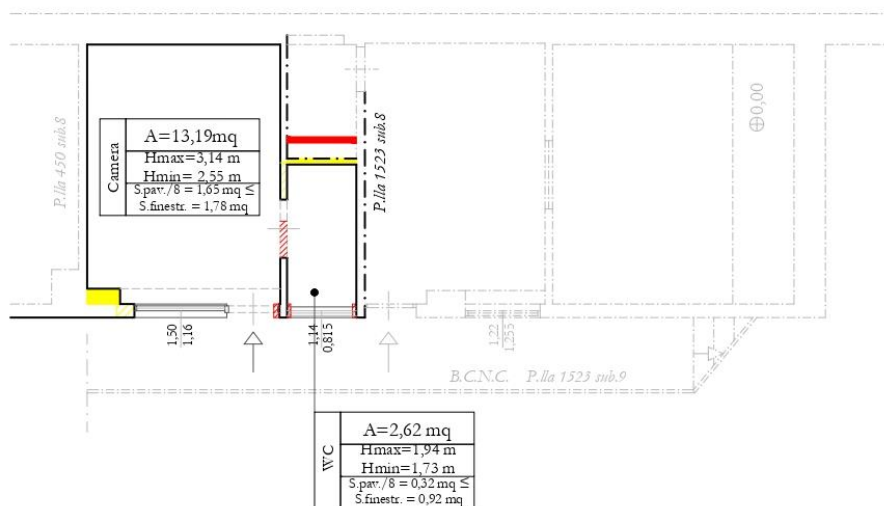
 Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale

 Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi


Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata catastalmente al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.7;


Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 18.06.2012) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Mancata rappresentazione del pilastro parzialmente inglobato nel muro di tombagno;
2. Modifica dell'apertura prospiciente sulla corte (lato Nord), consistente nella minore dimensione della finestra della camera e del servizio igienico;
3. Spostamento del tramezzo che delimita il servizio igienico del corpo in oggetto, determinando una maggiore ampiezza dello stesso servizio;
4. Traslazione della porta di accesso al servizio igienico;



LEGENDA

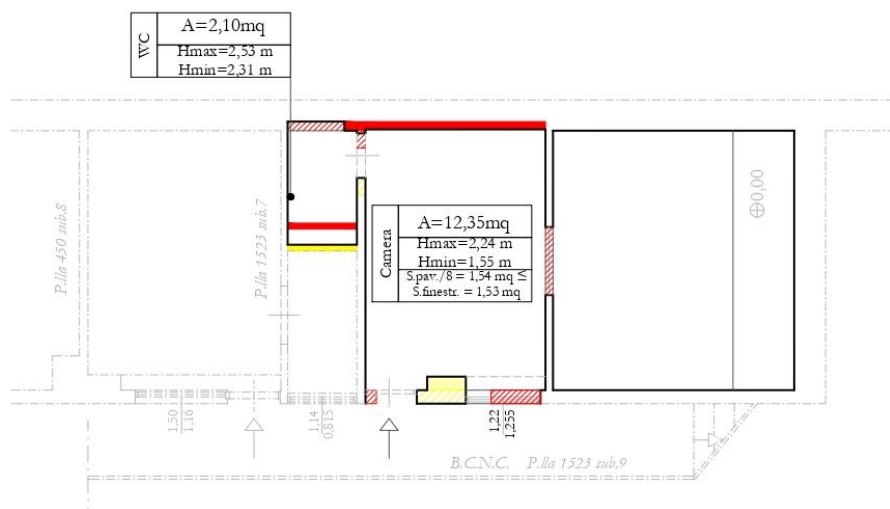
 Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale

 Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi


Corpo h – Quota pari 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata catastalmente al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.8;


Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 18.06.2012) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Mancata rappresentazione del pilastro parzialmente inglobato nel muro di compagno;
2. Modifica dell'apertura prospiciente sulla corte (lato Nord), consistente nella traslazione della finestra della camera;
3. Rastrematura di una porzione della parete del servizio igienico;
4. Spostamento del tramezzo che delimita il servizio igienico del corpo in oggetto, determinando una maggiore ampiezza dello stesso servizio;
5. Traslazione della porta di accesso al servizio igienico;
6. Mancata rappresentazione della finestra prospiciente sul sottotetto;



LEGENDA

 Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale

 Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato catastalmente al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.2;

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 27.03.1995) e lo stato dei luoghi, non si evidenziano difformità.

Pertanto, alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale il Lotto Unico sarà necessario redigere n.8 Docfa catastali (Corpo a-b-c-d-e-f-g-h) per l'aggiornamento delle planimetrie, delle variazioni toponomastiche, nonché eseguire preventivamente la voltura catastale per quanto riguarda i sub.2-3-4-5-7-8-9 della P.lla 1523, ad oggi intestati ancora al dante causa degli attuali esecutati per una spesa pari a:

Corpo	Spese catastali	
	Docfa/var.toponomastica	Voltura
<i>a</i>	1.000,00	-
<i>b</i>	500,00	-
<i>c</i>	300,00	-
<i>d</i>	500,00	-
	500,00	150,00
<i>e</i>	500,00	150,00
<i>f</i>	500,00	150,00
<i>g</i>	500,00	150,00
<i>h</i>	500,00	150,00
<i>i</i>	-	150,00
<i>j</i>	-	-

Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico

Il presente Lotto Unico è costituito dai corpi:

- **Corpo a**, quota pari a $2/3$ dell'appartamento sito al piano terra di una villetta bifamiliare con corte circostante;
- **Corpo b**, quota pari ad $1/3$ di locale distribuito su due piani;
- **Corpo c**, quota pari ad $1/3$ di locale tecnico sito al piano terra
- **Corpo d**, quota pari ad $1/3$ del locale P.lla 450 sub.9 unito di fatto al locale P.lla 1523 sub.3 per la quota pari a $4/9$, siti entrambi al piano terra;
- **Corpo e**, quota pari a $4/9$ di box auto sito al piano terra;
- **Corpo f**, quota pari a $4/9$ di box auto sito al piano terra;
- **Corpo g**, quota pari a $4/9$ di locale sito al piano primo;
- **Corpo h**, quota pari a $4/9$ di locale sito al piano primo;
- **Corpo i**, quota pari a $4/9$ di lastrico solare sito al piano secondo;
- **Corpo j**, quota pari a $4/9$ di B.C.N.C. sito al piano primo;

Il Lotto Unico ricade in una zona extra-urbana caratterizzata prevalentemente da aree con destinazione residenziale-turistico, raggiungibili percorrendo la via Consolare, a partire dalla SS113 direzione Est, per circa 400 m fino a raggiungere il civico n.25, dove è presente l'accesso al Lotto, attraverso un cancello scorrevole.

Quest'ultimo immette in uno scivolo carrabile dal quale si raggiunge dapprima una corte di pertinenza esclusiva dell'immobile adiacente al Lotto oggetto di esecuzione, sulla quale grava servitù di passaggio a favore del Lotto Unico. Dalla stessa corte, mediante un ulteriore cancello a doppio battente in ferro, si raggiunge la corte di pertinenza del Lotto Unico, costituita da un piazzale destinato a parcheggio e da un giardino con piantumazione varia sul fronte Nord. Da quest'ultima corte si accede, a sinistra alla porzione di villa bifamiliare presente al piano terra (*Corpo a*), a destra ad un fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, che si sviluppa su due piani fuori terra in cui risultano essere presenti alcuni locali costituenti rispettivamente i corpi b-c-d-e-f-g-h-i-j. Dalla stessa corte è consentito l'accesso, tramite rampa di scala esterna, all'unità di piano primo soprastante l'odierno corpo a, non oggetto dell'odierna procedura. Infine, mediante due cancelli battenti, è consentito l'accesso alla spiaggia.

Nello specifico i vari corpi sono articolati nel modo seguente:

- **Corpo a**, consistente in un appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare, avente copertura piana, che consta di due elevazioni fuori terra, circondato su tutti e quattro i lati da una corte di pertinenza. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco con zoccolatura perimetrale e cantonale decorato con mattoni di colore rosso, nonché circondato da un camminamento rivestito con piastrelle di ceramica;
- **Corpo b**, distribuito su due livelli fuori terra collegati mediante scala esterna in ferro, costituito

al piano terra da un vano a forma rettangolare adibito a soggiorno e da un piccolo ripostiglio, mentre al piano primo da due camere da letto, con accessi indipendenti, entrambe munite di servizio igienico esclusivo;

- **Corpo c**, sito al piano terra del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, è costituito da un unico vano adibito a locale tecnico presentandosi allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento ed intonaco sulle pareti e sull'intradosso del solaio;
- **Corpo d**, costituito da unico vano e da un servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e doccia, privo di aperture verso l'esterno;
- **Corpo e**, costituito da unico vano che presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone, pareti rifinite con idropittura lavabile di colore bianco;
- **Corpo f**, costituito da un unico vano che presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone, pareti tutte rifinite con idropittura lavabile di colore bianco;
- **Corpo g**, sito al piano primo del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, è costituito da un vano adibito a camera da letto munito di servizio igienico dotato di lavabo, wc e doccia;
- **Corpo h**, sito al piano primo del fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, risulta costituito da un vano adibito a camera da letto, illuminato da una finestra, munito di servizio igienico completo di lavabo, wc e doccia;
- **Corpo i**, lastrico solare;
- **Corpo j**, B.C.N.C. ai corpi *g* e *h*.

Il descritto stato dei luoghi, per tutti i corpi costituenti il Lotto unico, non corrisponde alla consistenza catastale motivo per il quale sarà necessario eseguire l'aggiornamento dei nuovi Docfa al fine di allineare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi, mentre per quanto riguarda i corpi d (P.lla 1523 sub.3) e-f-g-h-i sarà necessario eseguire preliminarmente le volture catastale in quanto intestate al dante causa degli odierni esecutati.

Riguardo la conformità urbanistica, per il lotto unico, relativamente al **Corpo a**, è stata rinvenuta **Licenza Edile n.461 del 29.07.1968**, per la costruzione di case di civile abitazione ad Altavilla Milicia.

Successivamente veniva presentata **Domanda di Condono Edilizio Prot. n.2929 del 02.04.1986**, ai sensi della L.R. n.37 del 10.08.1985, al fine di sanare nuove opere abusive, per il quale è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43 del 15.07.2010**

Lo stato dei luoghi, per tutti i corpi costituenti il Lotto Unico, non è conforme alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43/2010** in quanto sono presenti difformità concernenti modifica dei prospetti, diversa distribuzione interna, nonché criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'art. 5 dello stesso D.M, il mancato rispetto del requisito dell'altezza

interna minima di 2,70 metri, come previsto dall'art. 1 dello stesso D.M.05/07/1975 nonché il mancato rispetto, per quanto concerne gli alloggi mono-stanza siti al primo piano, della superficie minima la quale, comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq 28 per una persona.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare per il **Corpo a**, Segnalazione di inizio attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. n.380/2001. Condizione necessaria affinché si possa presentare la suddetta SCIA e che venga ottenuto Nulla Osta Paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza. L'eventuale mancato rilascio del mancato Nulla Osta, non consentirebbe la definizione della suddetta SCIA e pertanto la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per il corpo in oggetto, mentre per alcuni dei restanti corpi si rende necessario procedere alle opere di ripristino, come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrante nell'Attività di Edilizia Libera ai sensi dell'Art.4, comma 1, lettera "ad" della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001.

La superficie commerciale del **Corpo a** è pari a 130,30 mq ed il prezzo della quota pari a 2/3 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 83.210,00 €; la superficie commerciale del **Corpo b** è pari a 16,59 mq ed il prezzo della quota pari ad 1/3 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 5.235,00 €; la superficie commerciale del **Corpo c** è pari a 0,77 mq ed il prezzo della quota pari ad 1/3 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 70,00 €; il **Corpo d**, è identificato alla P.lla 450 sub.9, avente superficie commerciale pari a 1,14 mq e prezzo della quota di 1/3 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, pari a 295,00 €, unito di fatto alla P.lla 1523 sub.3, avente superficie commerciale pari a 6,67 mq e prezzo della quota di 4/9, da porre a base d'asta, pari a 1.885,00 €; la superficie commerciale del **Corpo e** è pari a 7,37 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 3.525,00 €; la superficie commerciale del **Corpo f** è pari a 14,97 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 5.715,00 €; la superficie commerciale del **Corpo g** è pari a 3,87 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 790,00 €; la superficie commerciale del **Corpo h** è pari a 3,64 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 1.430,00 €; la superficie commerciale del **Corpo i** è pari a 9,96 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 5.040,00 €; la superficie commerciale del **Corpo j** è pari a 3,62 mq ed il prezzo della quota pari a 4/9 dello stesso Corpo, da porre a base d'asta, è pari a 1.852,00 €.

Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico

Con nota protocollo del 18.01.2024 n. 5608, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che *"In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 17.01.2024, visti gli atti di archivio, si comunica che il territorio del Comune di Altavilla Milicia (PA) non è interessato da diritti di uso civico"*.

Invece, per quanto riguarda le servitù giova precisare che nell'Atto di Compravendita del 22.01.1980, con la quale la Sig.ra ██████ vendeva alla Sig.ra ██████ (villetta adiacente a quella oggetto di accertamento) *"la casa di civile abitazione con annesso terreno libero da costruzioni di circa metri quadrati quattrocento (400)"*, all'Art.1 dello stesso atto veniva riportato quanto segue: *"L'immobile ora compravenduto gode di servitù attiva di passaggio sulla stradella di accesso larga m 6,00, che si diparte dalla via Consolare sulla quale ha il cancello di ingresso, fino al confine fra la rimanente proprietà della venditrice e l'immobile in oggetto. La parte venditrice precisa che detta stradella ricadente originariamente su parte della particella 421 e su parte della particella 450 della signora ██████, oggi per la porzione in uso esclusivo della signora ██████ nonché ora anche della parte acquirente è catastalmente raffigurata dalle particelle 938 mq 50 e 939 di mq 60 sempre del foglio n.9. Analoga servitù di passaggio è costituita a favore della venditrice sulla restante porzione di rampa della stradella, ricadente insieme a tutti i suoi manufatti sul terreno facente parte del presente atto e quindi di proprietà esclusiva da oggi in poi della sig. ██████"*.



Si precisa che, come riportato nel *Quadro d* della Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita del 24.04.1995, con il quale la Sig.ra ██████ trasferiva agli odierni esecutati i corpi oggetto della presente procedura, si evince che: *"La vendita è stipulata con ogni accessione, miglioria (...) pertinenze, tutto incluso e nulla*

escluso e con tutto altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune in un edificio in Condominio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e ss. e precisamente ed in particolare con la servitù attiva di passaggio su spazio pertinenziale a favore dell'appartamento posto al primo piano e dei locali di sgombero e cantine e del lastrico solare e tutte le unità immobiliari ricadenti sullo stesso lotto di terreno oggetto della compravendita (...)" (Vedi Allegato F)

Inoltre, dalla planimetria sopra riportata si evince quanto segue:

- il contorno evidenziato in colore blu della P.lla 421 al C.T. su cui, il dante causa degli odierni esecutati, ha realizzato due villette bifamiliari oggi censite rispettivamente al N.C.E.U. alla P.lla 421 sub.1-3-4-5 (tutti non oggetto di esecuzione) e 937 sub.1-2-3 (di cui oggetto di esecuzione solo il sub.1);
- in colore rosso viene evidenziato il contorno della P.lla 1523 sub.2 (ex P.lla 939), costituente una porzione dello scivolo carrabile, di cui la Sig.ra [REDACTED], dante causa degli odierni esecutati, dichiarava nell'Atto di Compravendita del 22.01.1980 (atto con cui vendeva la prima delle villette bifamiliari, ossia quella censita alla P.lla 421 al N.C.E.U.) "[...] la parte venditrice precisa che detta stradella ricadente originariamente su parte della particella 421 e su parte della particella 450 della signora [REDACTED], oggi per la porzione in uso esclusivo della signora [REDACTED] nonché ora anche della parte acquirente è catastalmente raffigurata dalle particelle 938 di mq 50 e 939 di mq 60 sempre del foglio n.9".
- in colore ciano viene evidenziata una porzione della P.lla 450 al C.T., mentre al N.C.E.U. viene identificata con il sub.7 della stessa P.lla 450; quest'ultima porzione per dovere di precisione non viene citata nel sopra riportato Atto della Sig.ra [REDACTED].

Lo stesso sub.7, pur costituendo l'ingresso alle villette bifamiliari comprendenti il Lotto Unico, non risulta fra i beni pignorati nella presente procedura in quanto intestato catastalmente a terzi.

Provenienze ventennali Lotto Unico

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 937 sub.1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24.04.1995 ad oggi	██████████ ████████████████████ <i>Proprietà per 1/3</i> ██████████ ████████████████████ <i>Proprietà per 1/3</i>	Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709 Notaio Dott. Sergio Tripodo Registrato il 15.05.1995 al n.4729. Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn. 17722/13261 Gli esecutati, Sigg. ██████████ ██████████ acquisivano, da potere di ██████████ ██████████, la quota indivisa di 1/3.

Per quanto riguarda il Corpo a, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (13.09.2023).

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale al piano terra e primo, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.IIa 450 sub.8

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24.04.1995 ad oggi	██████████ ████████████████████ <i>Proprietà per 1/6</i> ██████████ ████████████████████ <i>Proprietà per 1/6</i>	Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709 Notaio Dott. Sergio Tripodo Registrato il 15.05.1995 al n.4729. Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn. 17722/13261 Gli esecutati, Sigg. ██████████ ██████████ acquisivano, da potere di ██████████ ██████████, la quota indivisa di 1/6.

Per quanto riguarda il Corpo b, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (13.09.2023).

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.10;

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24.04.1995 ad oggi	<p>██████████</p> <p>████████████████████</p> <p><i>Proprietà per 1/6</i></p> <p>██████████</p> <p>████████████████████</p> <p><i>Proprietà per 1/6</i></p>	<p>Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709</p> <p>Notaio Dott. Sergio Tripodo</p> <p>Registrato il 15.05.1995 al n.4729.</p> <p>Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn. 17722/13261</p> <p>Gli esecutati, Sigg. ██████████</p> <p>██████████ acquisivano, da potere di ██████████</p> <p>██████████, la quota indivisa di 1/6.</p>

Per quanto riguarda il Corpo c, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (13.09.2023).

Corpo d- Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.9, per la quota di 1/3;

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24.04.1995 ad oggi	<p>██████████</p> <p>████████████████████</p> <p>██████████</p> <p>████████████████████</p>	<p>Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709</p> <p>Notaio Dott. Sergio Tripodo</p> <p>Registrato il 15.05.1995 al n.4729.</p> <p>Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn.17722/13261</p> <p>Gli esecutati, Sigg. ██████████</p> <p>██████████ acquisivano, da potere di ██████████</p> <p>██████████, la quota di 2/9 indiviso relativamente alla P.Ila 1523 sub.2 ed 1. Da quest'ultimo sub., ad oggi soppresso, è stato generato il sub.3.</p> <p>Dallo stesso atto gli esecutati, Sigg. ██████████</p> <p>████████████████████ acquisivano,</p>

		sempre da potere di [REDACTED], la quota di 1/6 ciascuno della P.lla 450 sub.9.
--	--	---

Per quanto riguarda le quote pignorate relative al Corpo d, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (13.09.2023).

Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.4;

Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.5;

Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.7

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.8;

Corpo i – Quota pari a 4/9 di lastrico solare sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.2;

Corpo j – Quota pari a 4/9 di B.C.N.C. sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523 sub.9.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24.04.1995 ad oggi	[REDACTED] Proprietà per 2/9 [REDACTED] Proprietà per 2/9	Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709 Notaio Dott. Sergio Tripodo Registrato il 15.05.1995 al n.4729. Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn. 17722/13261 Gli esecutati, Sigg. [REDACTED] [REDACTED] acquisivano, da potere di [REDACTED] [REDACTED], la quota indivisa di 2/9 della P.lla 1523 sub.2 ed 1. Da quest'ultimo sub., oggi soppresso, sono stati generati il sub.3,4,5 e 6; Da quest'ultimo, oggi soppresso, si sono generati i sub.7,8,9.

Per quanto riguarda i corpi sopra elencati, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (13.09.2023).

Formalità pregiudizievoli Lotto Unico

Iscrizioni

Corpo a

Iscrizione nn.51574/12790 del 04.07.2007

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria atto Notaio Saguto Pierina del 11 giugno 2007 nn.7728/4997.

Formalità a carico della procedura.

Iscrizione nn.59416/14744 del 07.08.2007

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna del 31.08.2006 Rep. n.2146/2006 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Corpo a-Corpo b-Corpo c-Corpo d- Corpo e- Corpo f- Corpo g- Corpo h- Corpo i-Corpo j

Iscrizione nn.22306/1817 del 19.05.2014

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo del 08.10.2013 Rep. n.378 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Corpo a-Corpo b- Corpo c- Corpo d (quest'ultimo con solo riferimento alla P.Ila 450 sub.9)

Iscrizione nn. 18067/2368 del 15.05.2018

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca della Riscossione Ruolo del 11.05.2018 Rep. n.129673/2015 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Corpo a- Corpo b- Corpo c- Corpo d (quest'ultimo con solo riferimento alla P.Ila 450 sub.9)

Iscrizione nn.6170/753 del 18.02.2019

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca della Riscossione ruolo del 06.02.2019 Rep. n.538/2018 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Corpo a- Corpo b- Corpo c- Corpo d (quest'ultimo con solo riferimento alla P.Ila 450 sub.9)

Iscrizione nn. 7954/980 del 28.02.2019

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca della riscossione ruolo del 20.02.2019 Rep. n.1594/2017 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Corpo a

Trascrizione nn. 29874/17471 del 07.06.2005

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23.04.2005 Rep. n.80 del Tribunale di Termini Imerese.

Si precisa che la suddetta procedura esecutiva risulta essere stata estinta.

Corpo a

Trascrizione nn. 7079/4404 del 07.02.2008

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 11.01.2008 Rep. n.13 del Tribunale di Termini Imerese.

Si precisa che la suddetta procedura esecutiva risulta essere stata estinta.

Corpo a-Corpo b-Corpo c-Corpo d- Corpo e- Corpo f- Corpo g- Corpo h- Corpo i-Corpo j

Trascrizione nn. 5648/4476 del 12.02.2015

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 29.12.2014 Rep. n.120 del Tribunale di Termini Imerese.

Si precisa che la suddetta procedura esecutiva risulta essere stata estinta.

Corpo a-Corpo b-Corpo c-Corpo d- Corpo e- Corpo f- Corpo g- Corpo h- Corpo i-Corpo j

Trascrizione nn. 45152 /34822 del 13.09.2023

A favore di: Amco - asset Management Company S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 22.08.2023 Rep. n.257 del Tribunale di Termini Imerese.

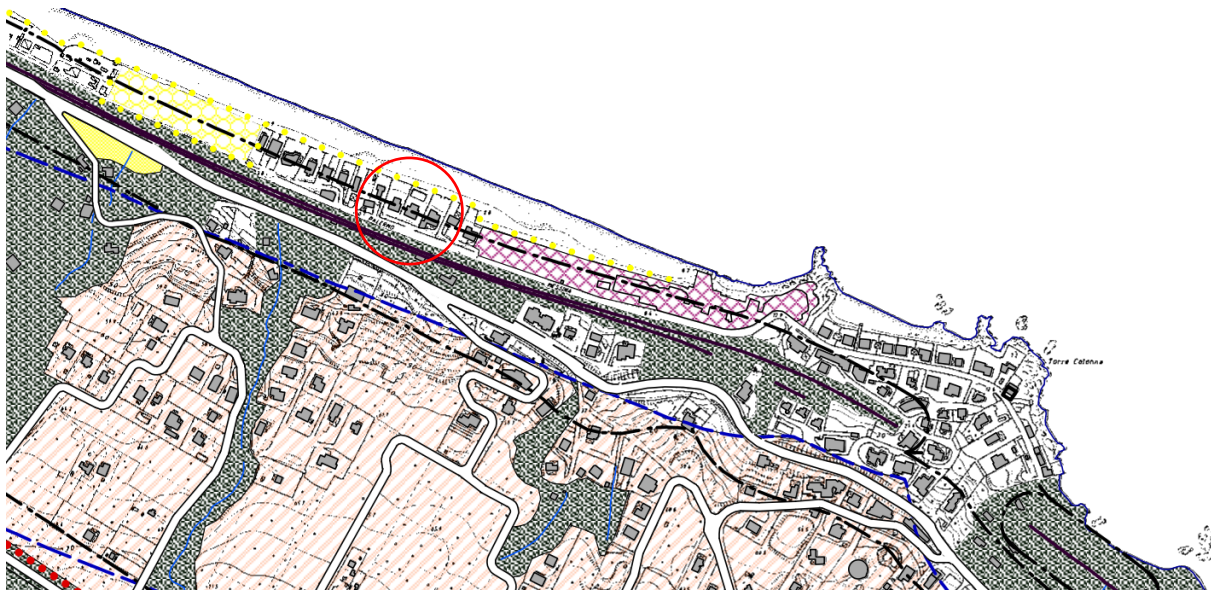
Formalità a carico della procedura.

Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico

Nulla da riferire.

Normativa urbanistica Lotto Unico

Il Lotto Unico ricade nella ZTO del PRG del Comune di Altavilla Milicia (PA) approvato con il Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente, D. Dir. 164/DRU del 12.04.2002, costituente la fascia di rispetto **VINCOLO DI DISTANZA DALLA BATTIGIA** (fasce dei ml. 150 - 500 - 1.000, art. 15 L.R. n° 78/76).



Stralcio della tavola del PRG del Comune di Altavilla Milicia con individuazione del fabbricato in cui ricadono i corpi costituenti il Lotto Unico

Cronistoria titoli autorizzativi

A seguito di un'approfondita ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia (PA), riguardo il fabbricato costituente il **Corpo a**, è stata rinvenuta una **Licenza Edile n.461 del 29.07.1968**, per la costruzione di case di civile abitazione ad Altavilla Milicia.

Nella stessa pratica risultavano allegati:

- **Nulla Osta della Soprintendenza ai monumenti in data 31 luglio 1968 Prot.3009;**
- **Nulla Osta della Capitaneria di Porto n.2526 del 3 maggio 1969;**

- **Nulla Osta del Genio Civile n.18275 del 17 luglio 1970;**
- **Nulla Osta del Comune di Altavilla Milicia n.401 del 2 luglio 1969;**
- **Certificato d'uso delle strutture in c.a. del 22.09.1976 n.38138/2.4.18/CA Div.1;**
- **Atto d'Obbligo del 24.11.1976** ai fini della dichiarazione di vincolo permanente delle aree destinate a parcheggio; quest'ultimo da realizzarsi nel terreno in conformità con le prescrizioni di legge era pari a 16 mq, mentre in effetti a parcheggio sono stati destinati 58 mq, dichiarando di costruire, per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, su un'area di mq 58 vincolo permanente a parcheggio e sulla restante area di mq 650 vincolo di inedificabilità; successivamente con scrittura privata la Sig.ra ██████ rettificava la determinazione della superficie che doveva essere destinata a zona di parcheggio avendola ritenuta essere di metri quadrati 16 mentre la superficie da destinare a parcheggio in conformità alle prescrizioni di legge doveva essere di mq 76 dichiarando pertanto di costituire su di un'area di mq 76 vincolo permanente a parcheggio.
- **Atto Dichiaratorio del 21.12.1976.**

Successivamente, come da Nota del 20.05.2016 Prot. 3043/516.7, emessa dalla Soprintendenza, avente ad oggetto *“Richiesta chiarimenti C.E. in Sanatoria n.43 del 15.07.2010”* si evince che, per il fabbricato di cui fa parte l'odierno Corpo a: *“In data 23.02.1981, la Ditta ██████ presentava Istanza di Sanatoria ai sensi della L. n.7 del 29.02.1980 per opere abusive realizzate in difformità al N.O. Prot.n.3009 del 31.07.1968, acquisita al Prot. n.2052 del 27.02.1981 al BB.NN. 5143, per la quale questa Soprintendenza ha rilasciato N.O. Prot.n. 1970 del 18.02.1982, ritenendo che le difformità realizzate nei fabbricati non arrecassero danno al paesaggio tutelato”.*

A seguito di quanto sopra, veniva presentata, dalla stessa Sig.ra ██████, **Domanda di Condono Edilizio Prot. n.2929 del 02.04.1986**, ai sensi della L.R. n.37 del 10.08.1985, al fine di sanare nuove opere abusive consistenti in:

- Utilizzazione delle strutture portanti dello scivolo per la realizzazione di una ulteriore unità abitativa con superficie abitabile di mq 93,01 e superfici non residenziali per complessivi mq 71,22 (*riguardanti nello specifico i corpi b-c-d-e-f-g-h-i-j del Lotto Unico*);
- Abolizione della scala interna alla villetta con sfruttamento ad uso abitativo della corrispondente superficie (*riguardante nello specifico il corpo a del Lotto Unico*);
- Variazione della distribuzione degli ambienti interni mediante diversa tramezzatura degli appartamenti (*riguardante nello specifico il corpo a del Lotto Unico*);

Dalla consultazione del fascicolo allegato alla suddetta pratica di Condono Edilizio, risulta essere stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43 del 15.07.2010**, a favore della Sig.ra ██████ ██████, nella qualità di proprietario giusto Atto di Compravendita del 04.08.1966 rogato dal Notaio Dott. Francesco Chiazzese, registrato a Misilmeri il 24.08.1966 vol.154 n.962.

La stessa Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata visti e accertati da parte del Comune di Altavilla Milicia i seguenti documenti:

- **Parere favorevole, dal punto di vista igienico-sanitario**, espresso dall'azienda USL 6 di Palermo, Distretto di Bagheria DSB 52 con nota n.744 del 27.04.2007 (Rep.17220/07), ai sensi dell'Art.9 della L.R. 34/96;
- **Relazione idrogeologica a firma del geologo Dott. Francesco Zerilli**, iscritto al n° O.R.G. 1252, con la quale si specifica che lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa del tipo Imhof e relativo pozzo disperdente;
- **Certificato di Idoneità sismica**, depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 25.08.2006 con **Prot.n.15816/06**, redatto dall'Ing. Claudio Vetro iscritto al n.3261 del relativo albo professionale.

In data 27.12.2006, la ditta [REDACTED], presentava alla Soprintendenza una ulteriore istanza di sanatoria ai sensi dell'Art.32 della L.47/85, acquisita al prot.n.23825 del 28.12.2006 al BB.NN.5418, nella quale chiedeva contestualmente, il N.O. per le opere abusivamente eseguite in uno dei due fabbricati, in difformità al N.O. n.3009 del 31.07.1968 e la realizzazione di un ulteriore fabbricato abusivo di due piani f.t. sfruttando la struttura dello scivolo in c.a., precedentemente realizzato, anch'esso abusivamente, per scendere dalla quota della sede stradale alla quota dove si trovano i due fabbricati autorizzati, di 7,00 ml più in basso.

Con la nota sopra citata, Prot.3043/516.7 del 20.05.2016, la Soprintendenza riferiva che *“Considerato che questa Soprintendenza non ha mai rilasciato alcun provvedimento in merito all'istanza presentata il 27.12.2006, stante l'impossibilità di stabilire, dalla documentazione prodotta, le epoche in cui sono state realizzate le opere abusive che si chiedevano di sanare e la presenza di ulteriori opere abusive;*

Considerato che da quanto si evince dalla documentazione prodotta dalla Ditta [REDACTED], risulterebbe che nell'anno 1981 quando è stata presentata l'Istanza di sanatoria ai sensi della L.n.7 del 29.02.1980 per le opere difformi alla C.E. n.461 realizzate nei due fabbricati, la stessa aveva già realizzato abusivamente sia lo scivolo che il fabbricato ricavato al suo interno, fruttandone la struttura in c.a.”

Con ulteriore Nota della Soprintendenza Prot.1091/515.4 del 05.03.2018 avente ad oggetto *“Parere di competenza ex art 32 della Ln.47/85 per la realizzazione di opere abusive in difformità al N.O. 3009 del 3107/1968 e per la realizzazione di un fabbricato sfruttando la struttura di uno scivolo in c.a., realizzato anch'esso abusivamente, sito nel Comune di Altavilla Milicia – C/da Torre Colonna, identificato al N.C.E.U. al Foglio 9 part. 937 sub.1 e 2”* veniva riferito che: *“Considerato che, le opere abusive per le quali si chiede il N.O. ai sensi dell'art. 32 della L.47/85, sono state realizzate nel periodo compreso il 1968 e il 1976, successivamente al vincolo paesaggistico, imposto con D.A. n.4995 del 06.09.67 e comunque prima che la zona fosse sottoposta al vincolo di inedificabilità di cui all'art.15 lett. a) della L.R. 78/76; tutto quanto in premessa, considerato che gli ampliamenti nel fabbricato approvato con N.O. 3009 anzidetto sono di lieve entità e che il fabbricato, abusivamente realizzato sfruttando lo scivolo in c.a., si trova alle spalle dei*

fabbricati autorizzati per cui risulta poco visibile sia dal lato mare, che dall'alto in quanto coperto dallo scivolo, questa Soprintendenza ritiene che sussistano i presupposti per l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica, per le opere abusivamente realizzate, di cui si chiede il N.O. ai sensi dell'art.32 della L.47/85.

Tuttavia, visto che rientra nella competenza dei Comuni la valutazione della compatibilità di un progetto o di un abuso in presenza del vincolo posto a tutela delle coste di cui all'art.15, lett. "a" della L.R. 78/1976, in quanto si tratta di un vincolo urbanistico, si rimane in attesa che il Comune di Altavilla Milicia ci faccia sapere se i fabbricati, nella loro attuale consistenza, sono compatibili con ogni ulteriore e più restrittiva norma del regolamento edilizio e dei piani comunali e, in particolare, delle disposizioni delle leggi urbanistiche vigenti, al fine di dare efficacia amministrativa al parere di questa Soprintendenza, condizione necessaria per il proseguo dell'istruttoria presso questo ufficio in seguito alle modifiche procedurali di cui alla circolare n.2 del 18.08.2016 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana. Si rimane in attesa di riscontro del Comune di Altavilla Milicia, a seguito del quale la scrivente potrà determinare l'anzidetta indennità sanzionatoria e successivamente emettere il Parere di Competenza per gli interventi abusivamente realizzati ai sensi dell'Art.32 L.47/85 e ai sensi dell'art. 167 del D.L. vo 42/04 per alle opere di ristrutturazione delle quali si chiede la compatibilità paesaggistica, con l'istanza assunta al prot. n.9825 del 12.08.2015".

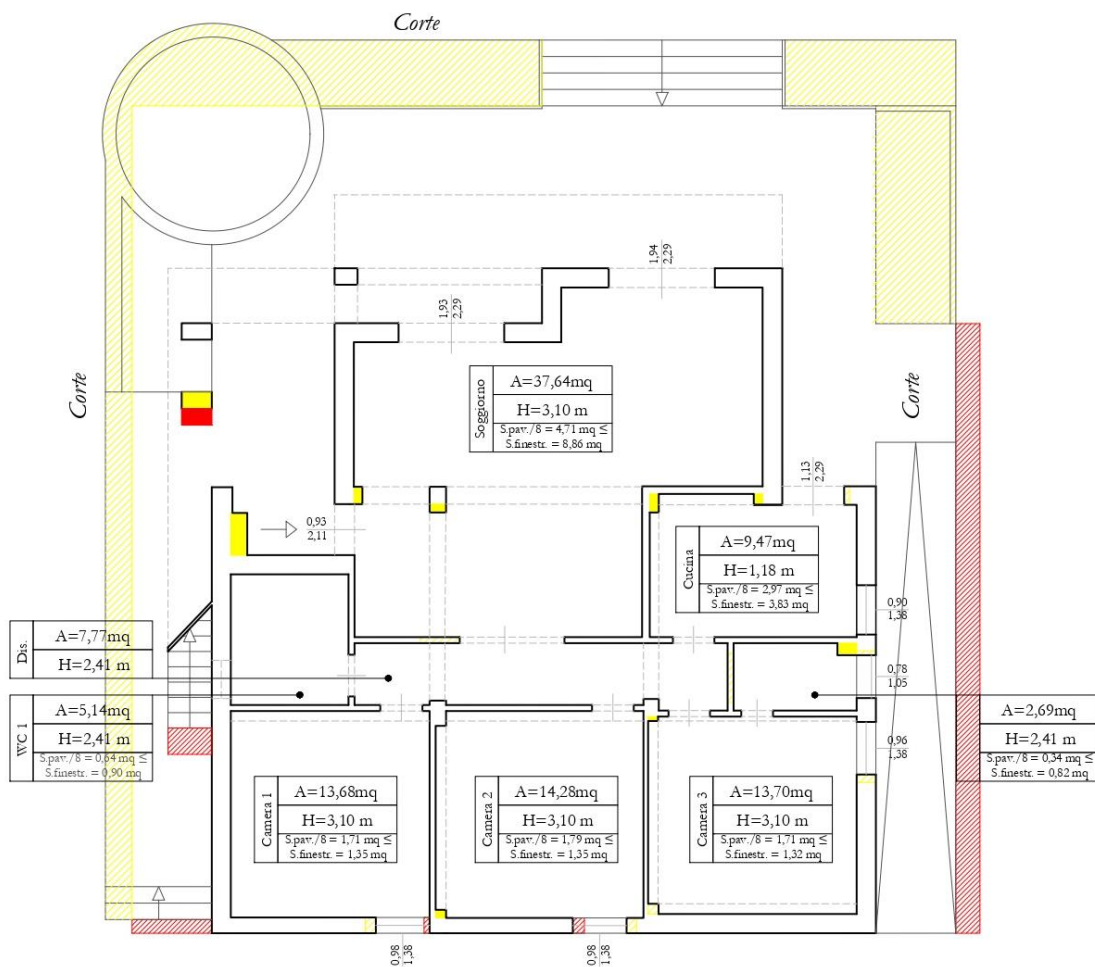
Infine, con Nota della Soprintendenza Prot.n. 1966/515.4 avente ad oggetto "Accertamento Compatibilità Paesaggistica art.32 della L.n.47/85 e ai sensi dell'art.167 del D.L. vo 42/04 per la realizzazione di opere abusive in difformità al N.O. 3009 del 31.07.1968 e per lavori di manutenzione-ristrutturazione in un fabbricato sito nel Comune di Altavilla Milicia -C/ da Torre Colonna, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.9 part.937 sub.1-2-3" si comunicava alla ditta che "(...) le opere abusive, realizzate dalla Sig.ra ██████████, in difformità al N.O. di questa Soprintendenza n.3009 del 31.07.1968, per le quali si chiede il N.O. ai sensi dell'Art.32 della L.47/85, arrecano un moderato danno al paesaggio tutelato, tuttavia questa Soprintendenza ritiene, per i motivi già espressi nella nota prot. 1091/S15.4 del 05.03.2018, che lo stesso non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione, e che pertanto sussistono i presupposti per l'accoglimento e l'accertamento della Compatibilità Paesaggistica. Le opere realizzate senza la preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza ex art.146 del D.L. vo n. 42/2004 e ss. mm. ii. sono comunque abusive, per cui il relativo mantenimento è subordinato al pagamento delle sanzioni ai sensi dell'art. 167 del D.L. vo n. 42/2004 per l'importo complessivo di € 14.107,70 (quattordicimilacentosette/70) (...)"

Conformità urbanistico-edilizie

Corpo a – Quota pari a 2/3 di unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 937 sub.1.

Alla luce di quanto sopra detto pertanto si esegue il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, evidenziando le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione delle aperture sui vari fronti;
2. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nei muri di tompano;
3. Lieve traslazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno;
4. Diversa rappresentazione della corte esterna, consistente nell'aumento della porzione pavimentata;
5. Lievi traslazioni delle scale esterne, consistenti in errate rappresentazioni grafiche.



Inoltre, dall'esame della planimetria dei luoghi si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei

requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'art. 5 dello stesso D.M.

Tenuto conto che l'immobile ad oggi non è dotato di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ai fini dell'ottenimento dei requisiti aeroilluminanti, si renderebbe necessario eseguire una modifica delle aperture suddette. Tali attività, rientrano nella categoria degli Interventi di Manutenzione Straordinaria definiti dall'Art.3, comma 1, lettera b: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”* mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, di una SCIA ai sensi dell'Art.22 del DPR 380/2011. Condizione necessaria affinché si possa presentare la suddetta SCIA e che venga ottenuto Nulla Osta Paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza. L'eventuale mancato rilascio del mancato Nulla Osta, non consentirebbe la definizione della suddetta SCIA e pertanto la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per il corpo in oggetto.

Per quanto concerne la difformità di cui al **punto 4**, consistente nell'aumento della porzione pavimentata, viene prevista la demolizione della stessa al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Quest'ultima rientra nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'Art.4 comma 1 lettera *“ad”* della L.R. 23/21, mentre i restanti punti **2,3 e 5**, consistenti in errata rappresentazione grafica, sono regolarizzabili all'interno della stessa SCIA.

Corpo b – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 450 sub.8;

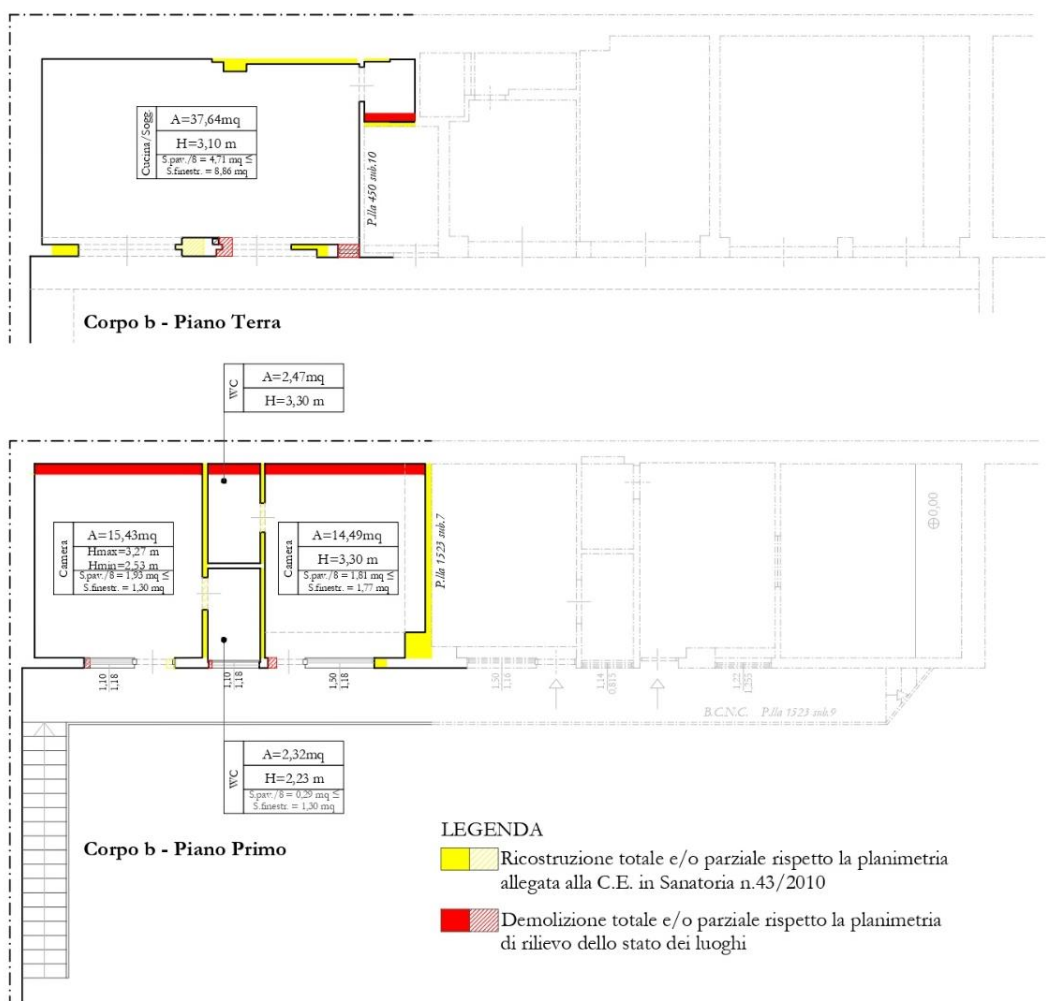
Si esegue il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, evidenziando le seguenti difformità:

Piano terra

1. Modifica delle aperture prospicienti sulla corte comune (fronte Nord), consistente nella realizzazione di una finestra nel vano adibito a cucina/soggiorno e minore dimensione delle portefinestre;
2. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nel muro di tombagno;

Piano primo

3. Lieve traslazione e minore dimensione della finestra presente nella Camera 1 e minore dimensione della finestra presente nella Camera 2;
4. Traslazione del tramezzo di divisione tra la camera 1 ed il wc1 e wc2;
5. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nel muro di tombagno.



Inoltre, dall'esame della planimetria dei luoghi si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'art. 5 dello stesso D.M ed il mancato rispetto, nel locale di piano terra, del requisito dell'altezza interna minima di 2,70 metri, come previsto dall'art. 1 dello stesso D.M.05/07/1975.

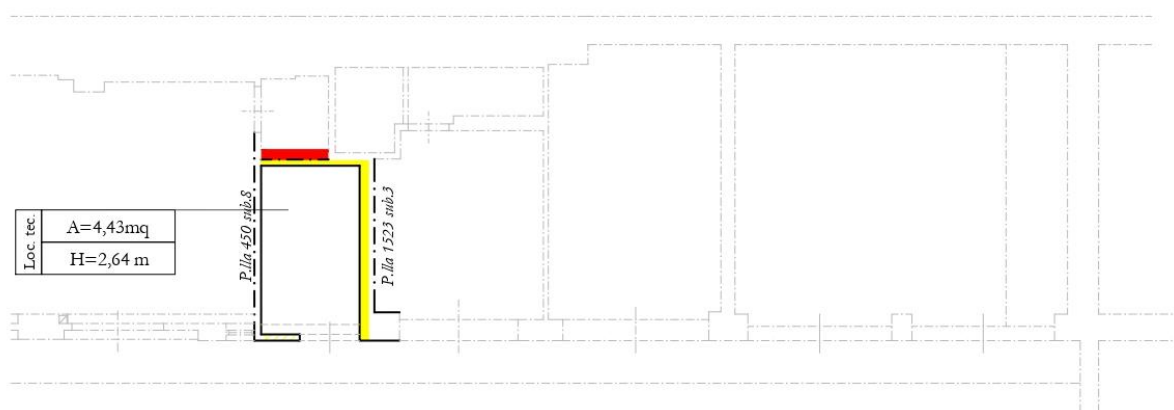
Alla luce di quanto sopra non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari per poter dichiarare tali locali abitabili e pertanto verranno considerati e stimati come locali accessori.

Per quanto sopra relazionato, occorrerà procedere alle opere di ripristino, come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrante nell'Attività di Edilizia Libera ai sensi dell'Art.4, comma 1, lettera "ad" della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001 per quanto concerne la difformità di cui al **punto 1**, mentre i restanti **punti 2,3,4 e 5** trattasi di errata rappresentazione grafica e comunque alcuni dei quali potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive di cui al D.L. "Salva Casa" che introduce l'Art.34 bis del DPR 380/2001.

Corpo c – Quota pari ad 1/3 di unità immobiliare, consistente in locale tecnico, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.Ila 450 sub.10;

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Minore dimensione della porta di accesso al locale tecnico
2. Minore dimensione in larghezza e maggiore dimensione in lunghezza dell'unità immobiliare.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010
- Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

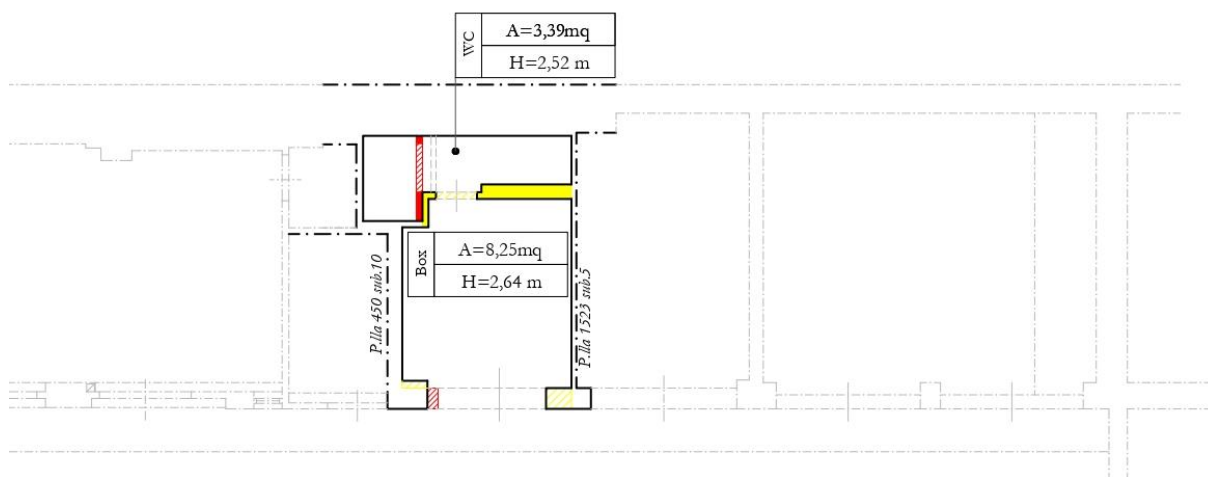
Relativamente alla difformità, di cui al **punto 1**, ossia la modifica dell'apertura prospiciente su corte comune, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi

dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Per quanto concerne il **punto 2** invece trattasi di errata rappresentazione.



Corpo d – Quota pari a 4/9 del locale, consistente in box, sito in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 1523 sub.3 unito di fatto al locale, identificato al N.C.E.U. al Fg.9, P.Ila 450 sub.9, per la quota di 1/3;

Alla luce di quanto sopra detto pertanto si esegue il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Minore dimensione della porta di accesso;
2. Diversa distribuzione interna consistente nell'ampliamento del servizio igienico, mediante realizzazione di tramezzi.



LEGENDA

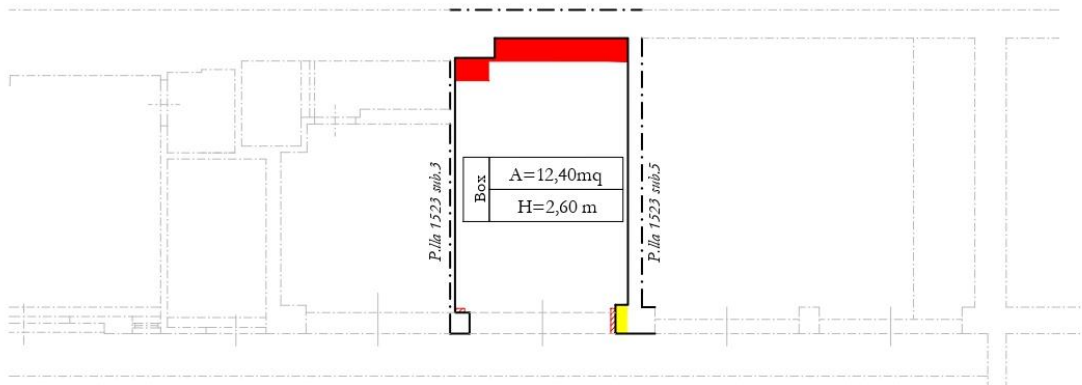
-  Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010
-  Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Relativamente alle difformità di cui ai punti superiori, viene previsto il ripristino come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrante nell'Attività di Edilizia Libera ai sensi dell'Art.4, comma 1, lettera "ad" della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001.



Corpo e – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.4.

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione della porta di accesso prospiciente su corte (fronte Nord);
2. Minore dimensione in larghezza dell'unità immobiliare.



LEGENDA

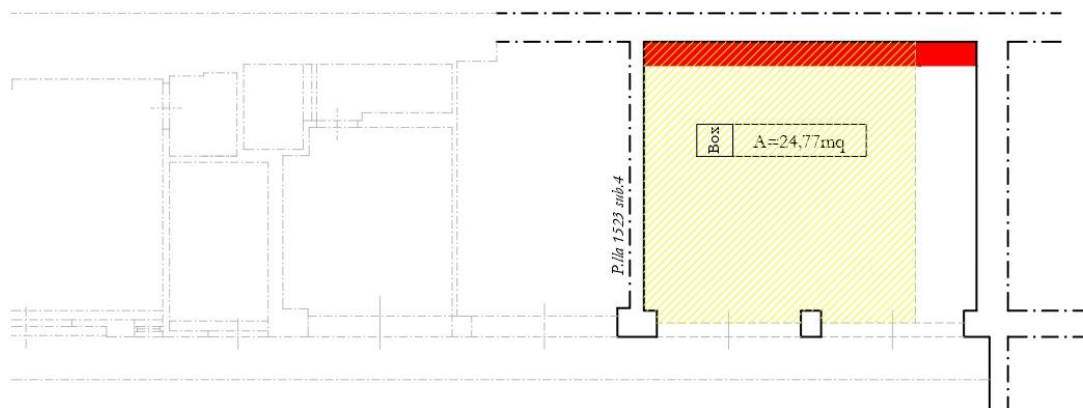
-  Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010
-  Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Le difformità sopra descritte consistono in errate rappresentazioni grafiche pertanto non si rende necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia.


Corpo f – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in box auto, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 1523, sub.5;


Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Realizzazione di un soppalco.
2. Minore dimensione in larghezza dell'unità immobiliare;



LEGENDA

 Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010

 Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

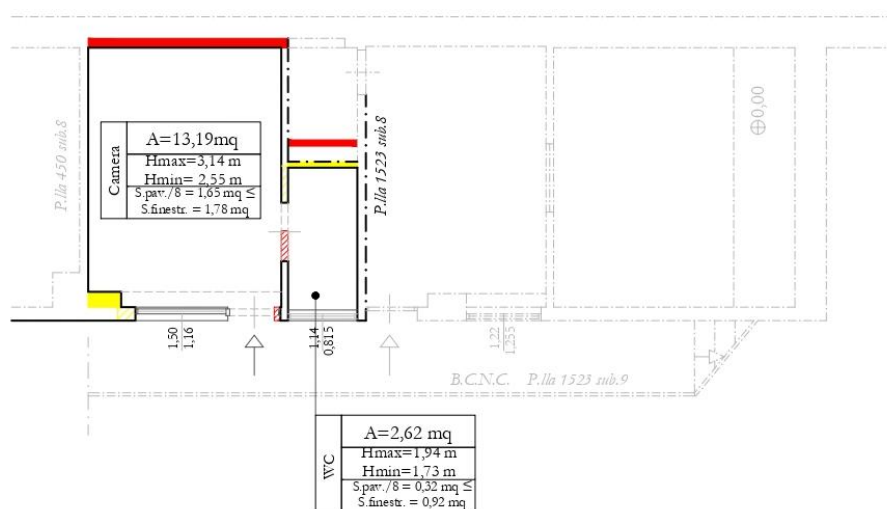
Relativamente alle difformità di cui al **punto 1**, viene prevista la demolizione del soppalco e pertanto il ripristino come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrando nell'Attività di Edilizia Libera ai sensi dell'Art.4, comma 1, lettera "ad" della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Invece, il **punto 2** trattasi di errata rappresentazione grafica.



Corpo g – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fig.9, P.lla 1523 sub.7;

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Lieve minore dimensione della finestra della Camera e traslazione della porta di accesso;
2. Traslazione della porta di accesso al servizio igienico (wc);
3. Minore dimensione in lunghezza del servizio igienico;
4. Mancata rappresentazione dei pilastri parzialmente inglobati nel muro di compagno.



LEGENDA

-  Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010
-  Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Inoltre, dall'esame della planimetria dei luoghi si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'art. 5 dello stesso D.M, nonché il mancato rispetto della superficie minima, relativamente all'alloggio mono-stanza per una persona, in quanto la stessa deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.

Alla luce di quanto sopra non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari per poter dichiarare tali locali abitabili e pertanto verranno considerati e stimati come locali accessori.

Per quanto sopra relazionato, relativamente ai **punti 2 e 3**, occorrerà procedere alle opere di ripristino, come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrante nell'Attività di Edilizia Libera ai sensi dell'Art.4, comma 1, lettera "ad" della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001 e comunque potrebbero rientrare

nelle tolleranze costruttive di cui al D.L. “Salva Casa” che introduce l’Art.34 bis del DPR 380/2001, mentre per quanto concerne i **punti 1, 4 e 5** trattasi di errata rappresentazione grafica

Corpo h – Quota pari a 4/9 di unità immobiliare, consistente in locale accessorio, sita in via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.Illa 1523 sub.8;

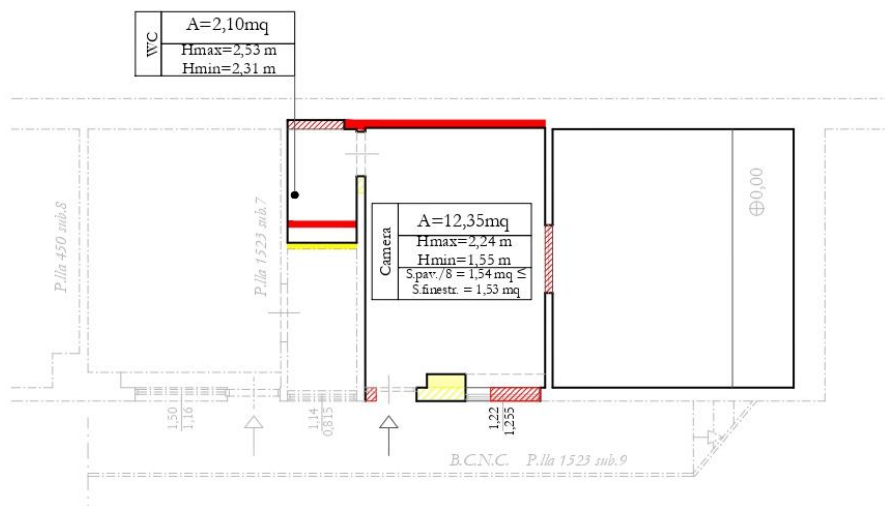
Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Diversa rappresentazione della finestra prospiciente su corte (fronte Nord);
2. Traslazione della porta di accesso al servizio igienico;
3. Maggiore dimensione in lunghezza del servizio igienico;
4. Rastrematura di una porzione della parete del servizio igienico;
5. Presenza di una finestra prospiciente sul sottotetto;
6. Maggiore dimensione in lunghezza della Camera;
7. Mancata rappresentazione del pilastro parzialmente inglobato nel muro di compagno.

Inoltre, dall’esame della planimetria dei luoghi si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto della superficie minima relativamente all'alloggio mono-stanza, per una persona, in quanto la stessa deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.

Alla luce di quanto sopra non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari per poter dichiarare tali locali abitabili e pertanto verranno considerati e stimati come locali accessori.

Per quanto sopra relazionato, relativamente al **punto 3, 4 e 5**, occorrerà procedere alle opere di ripristino, come da planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria, rientrante nell’Attività di Edilizia Libera ai sensi dell’Art.4, comma 1, lettera “ad” della L.R. 23/2021, che ha sostituito l’Art.3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli Artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, mentre i restanti **punti 1,2, 6 e 7** trattasi di errata rappresentazione grafica.



LEGENDA

Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010

Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto

Unico saranno pari a:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Opere di ripristino alla C.E.s | 15.000,00 € |
| 2. Opere ridimensionamento finestre (Corpo a) | 5.000,00 € |
| 3. Onorario tecnico per la SCIA Art.22 del DPR 380/01 (Corpo a) | 3.500,00 € |
| 4. Contributo sul costo di costruzione..... | 1.000,00 € |
| 5. Diritti di Segreteria per la SCIA..... | 150,00 € |
| 6. Richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza..... | 1.500,00 € |
| 7. Onorario tecnico per la S.C.A. (Corpo a) | 1.500,00 € |
| 8. Diritti di Segreteria per la S.C.A. | 150,00 € |
| 9. A.P.E. (Corpo a) | 500,00 € |
| 10. Accertamento di Compatibilità Paesaggistica..... | 15.342,50 € |

Si precisa, che da Nota del 10.04.2018 Prot.n.1966/515.4 l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, aveva un importo pari ad € 14.107,70 ma, considerati gli interessi legali, si attesta oggi ad una somma pari ad € 15.342,50.

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la stima sintetico-comparativa e la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato dei corpi costituenti il Lotto Unico.

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web "Comparabili Italia", ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è possibile ricevere report sul prezzo medio unitario.

Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Calcolatore Prezzi Medi

Caratteristica	A	B
Data	6/2021	6/2020
Foglio	9	9
Mappale	39	665
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	315.000,00 €	220.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	<input type="text" value="198,0"/>	<input type="text" value="133,68"/>
Prezzi Medi	1.590,91 €/m ²	1.645,72 €/m ²
Prezzo Unitario: 1.613,00 €/m ²		

A - Immobile avente categoria catastale A7 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 315.000,00 €, ubicato nel comune di Altavilla Milicia (PA), CONTRADA TORRE COLONNA 89, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 P.lla 39 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 198,00;

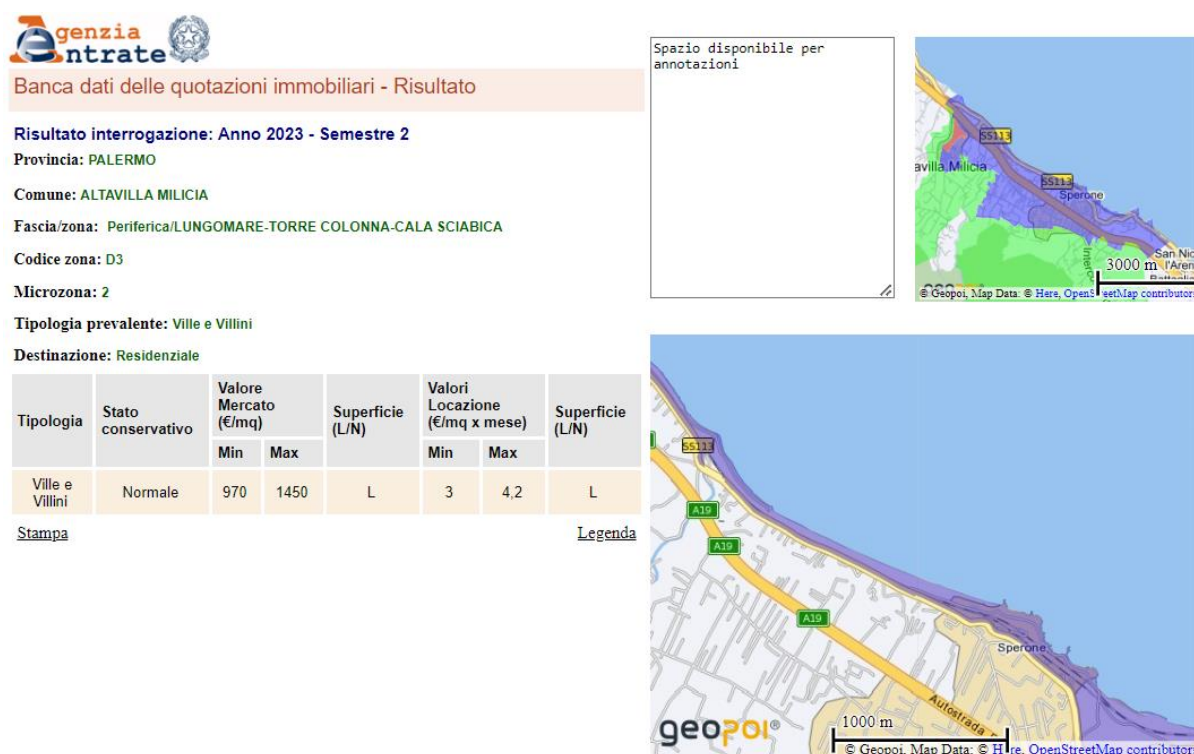
B - Immobile avente categoria catastale A7 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di Altavilla Milicia (PA), STRADA CONSOLARE S.N.C., ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 P.lla 665 con una superficie catastale

totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 133,68.

Si è fatto altresì riferimento inoltre alla banca dati dell'Agazia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Nella fattispecie, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento con relative pertinenze che trovasi in una zona extra-urbana del Comune di Altavilla Milicia (PA).

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di Altavilla Milicia (secondo semestre 2023), a destinazione residenziale e tipologia "Ville e Villini", nella zona denominata "D3 – Periferica/Lungomare-Torre Colonna-Cala Sciabica" sulla base del quale si rileva che il valore minimo in "Normale" stato conservativo è pari a 970,00 €/mq ed il valore massimo in "Normale" stato conservativo è pari a 1450,00 €/mq.



Considerato il valore desunto dalla banca dati "Comparabilitalia", pari a 1.613,00 €/mq, nonché il valore massimo estratto dall'OMI, considerato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del Lotto Unico, è stato attribuito un valore unitario pari a **1.531,50 €/mq**.

Corpo	Superficie Ragg. (mq)	Valore unitario €/mq	Valore €
<i>a</i>	130,30	1.531,50	199.554,45
<i>b</i>	16,59	1.531,50	25.407,58
<i>c</i>	0,77	1.531,50	1.179,25
<i>d</i>	1,14	1.531,50	1.745,91

	6,67		10.215,10
<i>e</i>	7,37	1.531,50	11.287,15
<i>f</i>	14,97	1.531,50	22.926,55
<i>g</i>	3,87	1.531,50	5.926,90
<i>h</i>	3,64	1.531,50	5.574,66
<i>i</i>	9,96	1.531,50	15.253,74
<i>j</i>	3,62	1.531,50	5.544,03

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario, attraverso il mercato locativo, e successiva determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
2. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
3. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: ALTAVILLA MILICIA

Fascia/zona: Periferica/LUNGOMARE-TORRE COLONNA-CALA SCIABICA

Codice zona: D3

Microzona: 2

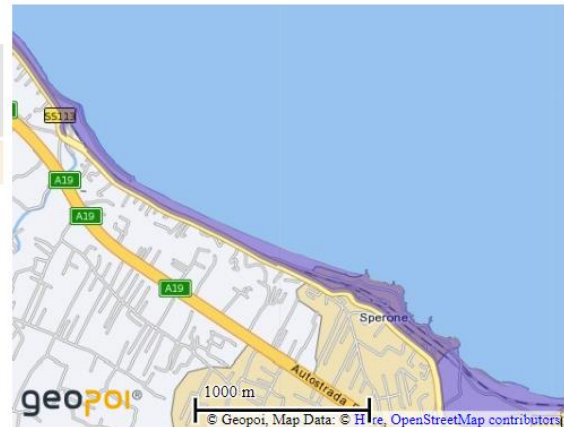
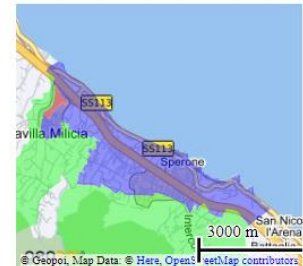
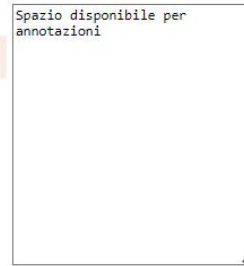
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3	4,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Tenendo conto del valore massimo estratto dall'OMI, scelto in base alle qualità estrinseche ed intrinseche del Lotto Unico, è stato attribuito un valore unitario pari a **4,20 €/mq x mese**.

Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dei singoli corpi costituenti il Lotto Unico, si determina dapprima il reddito lordo, mensile e annuo, e successivamente il reddito netto annuo ossia il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene.

A tal fine si fa riferimento alla sottostante tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3

Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Alla luce di tutto quanto sopra riferito si procede con la determinazione del reddito lordo e del reddito netto:

Corpo	Superficie Ragg. (mq)	Valore unitario €/mq x mese	Reddito lordo mese €	Reddito lordo annuo €	Spese da sostenere	Reddito netto €
<i>a</i>	130,30	4,20	547,26	6.567,12	26,42%	4.832,09
<i>b</i>	16,59	4,20	69,67	836,04	26,42%	615,16
<i>c</i>	0,77	4,20	3,23	38,76	26,42%	28,52
<i>d</i>	1,14	4,20	4,78	57,36	26,42%	42,21
	6,67		28,01	336,12		247,32
<i>e</i>	7,37	4,20	30,95	371,40	26,42%	273,28
<i>f</i>	14,97	4,20	62,87	754,44	26,42%	555,12
<i>g</i>	3,87	4,20	16,25	195,00	26,42%	143,49
<i>h</i>	3,64	4,20	15,28	183,36	26,42%	134,92
<i>i</i>	9,96	4,20	41,83	501,96	26,42%	369,35
<i>j</i>	3,62	4,20	15,20	182,40	26,42%	134,21

2. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Altavilla Milicia come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %**.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

3. Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima.

I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab.2 dell'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento.

<i>Tab. 2</i>		Orefice	Lotto Unico	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	+0,22%	
	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,15%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$		- 0,04%
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,06%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$		- 0,36 %
	Prospicienza e luminosità	$\pm 0,20\%$		- 0,20%
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	+ 0,14%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	+0,06%	
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	- 0,00%
Caratteristiche	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%

	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,60%	- 0,95%

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e Livello dei collegamenti.....±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 1a) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.....±0.15%

Il valore massimo - 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1000 m	+0,05%
Oltre i 1000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: **+ 0,15%**

- 1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%

Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si assume come valore **+0,07%**.

Sommando i coefficienti si ottiene: **+ 0,22%**.

- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **-0,14%**.

3) Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da $\pm 0,06\%$. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: **- 0,15%**.

4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato.....±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di

verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi al medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "mediocre", si applica percentuale pari a: **-0,04%**.

- 5) Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è "ottima", per cui verrà applicata una percentuale pari a: **- 0,06%**.

6) Panoramicità.....±0,36%

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato in una zona extraurbana del Comune di Altavilla Milicia, che offre comunque una "ottima" panoramicità e quindi si applica una percentuale di: **- 0,36%**.

7) Prospicienza e luminosità.....±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Caratteristiche di luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: **- 0,20 %**.

8) Quota rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%

Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: **+0,08%**.

- 9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

\sum Superficie degli accessori=0	Scarso	+0,06%
$0 < \sum$ Sup. degli accessori < (0,15 x Sup. commerciale)	Sufficiente	+0,00%
$(0,15 \times \text{Sup. comm.}) \leq \sum$ Sup. accessorie < (0,30 x Sup. comm.)	Ottimo	-0,06%
\sum Sup. accessorie \geq (0,30 x Sup. commerciale)	Scarso	+0,06%
Sup.acc=sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.....±0,16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra ±0,12% ed il secondo variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%

Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: **+ 0,14%**.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna:	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni degli immobili, si applica una percentuale pari a: **+ 0,06%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%. L'immobile in esame è stato realizzato negli anni 60-70, per cui si applica una percentuale pari a: **+ 0,10%**.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{Saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,60\% - \sum \text{coefficienti } 0,95\% = \mathbf{+ 3,15\%}$$

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati.

Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

Corpo	Superficie Ragg. (mq)	Reddito netto €	Saggio di capitalizzazione	Valore €
<i>a</i>	130,30	4.832,09	0,0315	153.399,68

b	16,59	615,16	0,0315	19.528,88
c	0,77	28,52	0,0315	905,39
d	1,14	42,21	0,0315	1.340,00
	6,67	247,32	0,0315	7.851,42
e	7,37	273,28	0,0315	8.675,55
f	14,97	555,12	0,0315	17.622,85
g	3,87	143,49	0,0315	4.555,23
h	3,64	134,92	0,0315	4.283,17
i	9,96	369,35	0,0315	11.725,39
j	3,62	134,21	0,0315	4.260,63

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dei corpi, costituenti il Lotto Unico, viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

Corpo	Stima sintetico-comparativa Valore €	Stima analitica Valore €	Media della stima €	Spese a carico di ogni corpo €	Stima €
a	199.554,45	153.399,68	176.477,06	1.000,00	146.834,56
				28.642,50	
b	25.407,58	19.528,88	22.468,23	500,00	18.468,23
				3.500,00	
c	1.179,25	905,39	1.042,32	300,00	242,32
				500,00	
d	1.745,91	1.340,00	1.542,95	500,00	1.042,95
				-	
d	10.215,10	7.851,42	9.033,26	650,00	4.883,26
				3.500,00	
e	11.287,18	8.675,55	9.981,36	650,00	9.331,36
f	22.926,55	17.622,85	20.274,70	650,00	15.124,70
				4.500,00	
g	5.926,90	4.555,23	5.241,06	650,00	2.091,06

				2.500,00	
<i>h</i>	5.574,66	4.283,17	4.928,91	650,00	3.778,91
				500,00	
<i>i</i>	15.253,74	11.725,39	13.489,56	150,00	13.339,56
<i>j</i>	5.543,30	4.260,63	4.901,96	-	4.901,96

Valutazione della quota indivisa

Considerato che il pignoramento presente ha in oggetto quota indivise dei singoli corpi, costituenti il Lotto Unico, il sottoscritto effettua, mediante ausilio della tabella sottostante, la disanima delle quote dei suddetti corpi evidenziando in grassetto la quota pignorata:

Quote di proprietà										
Corpo	Fg.	P.lla	Sub.							
<i>a</i>	9	937	1	1/3	1/3	1/3	-	-	-	-
<i>b</i>		450	8	1/6	1/6	1/6	1/4	1/4	-	-
<i>c</i>		450	10	1/6	1/6	1/6	1/4	1/4	-	-
<i>d</i>		450	9	1/6	1/6	1/6	1/4	1/4	-	-
		1523	3	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>e</i>		1523	4	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>f</i>		1523	5	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>g</i>		1523	7	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>h</i>		1523	8	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>i</i>		1523	2	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6
<i>j</i>		1523	9	2/9	2/9	2/9	-	-	1/6	1/6

Pertanto, si ottiene:

Corpo	Stima dei corpi	Immediatezza alla vendita 15%	Stima finale dei corpi	Quota in vendita	
<i>a</i>	146.834,56	22.025,18	124.809,38	2/3	83.206,25 - 83.210,00 in c.t.
<i>b</i>	18.468,23	2.770,23	15.698,00	1/3	5.232,66 - 5.235,00 in c.t.
<i>c</i>	242,32	36,34	205,98	1/3	68,66 - 70,00 in c.t.

d	1.042,95	156,44	886,51	1/3	295,50 - 295,00 in c.t.
	4.883,26	732,48	4.150,78	4/9	1.884,79 - 1.885,00 in c.t.
e	9.331,36	1.399,70	7.931,66	4/9	3.525,18 - 3.525,00 in c.t.
f	15.124,70	2.268,70	12.856,00	4/9	5.713,77 - 5.715,00 in c.t.
g	2.091,06	313,65	1.777,41	4/9	789,96 - 790,00 in c.t.
h	3.778,91	566,83	3.212,08	4/9	1.427,59 - 1.430,00 in c.t.
i	13.339,56	2.000,93	11.338,63	4/9	5.039,39 - 5.040,00 in c.t.
j	4.901,96	735,29	4.166,67	4/9	1.851,85 - 1852,00 in c.t.

ALLEGATI

- Allegato A - Planimetrie di rilievo dei corpi costituenti il Lotto Unico;
- Allegato B - Documentazione fotografica dei corpi costituenti il Lotto Unico;
- Allegato C - Difformità catastali dei corpi costituenti il Lotto Unico;
- Allegato D – Difformità urbanistico-edilizie dei corpi costituenti il Lotto Unico;
- Allegato E - Documentazione catastale dei corpi costituenti il Lotto Unico;
- Allegato F - Atto di compravendita del 24.04.1995 Rep. n. 5167 Racc. n. 709;
- Allegato G – Atto di compravendita del 22.01.1980;
- Allegato H - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia;
- Allegato I - Certificato di residenza degli esecutati;
- Allegato L - Estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati;
- Allegato M - Gravami di uso civico;
- Allegato N - Verbale di sopralluogo;
- Allegato O - Relazione per pubblicità;

Con la presente relazione, composta di n. 102 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese lì, 30.07.2024

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Barranti