

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Giudice Delle Esecuzioni: **G. Es. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Esperto stimatore : Ing. Stefano LO RE

Custode Giudiziario : Avv. Roberta BATTAGLIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Re Stefano,

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. 43/2023

promossa da (creditore procedente)

AMCO Asset Management Company S.p.A.

Avv. Andrea FIORETTI

Contro (debitore/i esecutato/i)

[REDACTED]
Avv. Luca PIETRANTONIO/avv. Valentina AMATO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Esperto alla stima: Ing. Stefano Lo Re

Codice fiscale: LROSFN60C02G273W

Telefono: 0918111982

Email: stefano.lore60@gmail.com

Studio in: Via Circ. Castello, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Partita IVA: 04126360827

Cell. 339-1962769

Pec: stefano.lore@ordineingpa.it

Data prossima Udienza 07/11/2024 ore 11:15

Termine Ultimo per deposito Relazione di stima 05/10/2024



SOMMARIO

CAPITOLO I - Premessa	3
Incarico	4
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	5
Operazioni peritali	5
Sopralluogo	5
Ispezioni catastali ed indagini	6
CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all’Esperto dall’Ill.mo G.Es.	7
Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	7
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
DIRITTI REALI	8
Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	9
Suddivisione in lotti.....	11
LOTTO UNICO	11
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
Lotto Unico	11
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	11
Pertinenze	12
descrizione e Consistenza del bene	12
Immagini relative al PIANO 2°	14
Immagini relative al PIANO 3°	15
Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato	17
Computo della superficie commerciale	18
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	18
Intestazione catastale:	18
DIFFORMITA’	19
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.	23
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	23
Creditori procedenti.....	23
Creditori ipotecari	23
Elenco formalità pregiudizievoli.....	23
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente.....	24
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	24
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	24
Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	24



Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	24
Estimo: criterio e metodo di stima	24
Valore di mercato medio applicabile	25
Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato	27
Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell’aggiudicatario relativi al bene pignorato	27
Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico	27
Determinazione PREZZO BASE D’ASTA del Lotto UNICO	27
Riepilogo Quote Pignorate	28
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .	29
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	29
ELENCO ALLEGATI:	30



CAPITOLO I - Premessa

La procedura in oggetto è iscritta al R.Es. 43/2023

A FAVORE DI

AMCO Asset Management Company S.p.A., con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, elett.te domiciliata in Palermo nella P.za Castelnuovo n. 12 presso lo studio legale dell'Avv. Andrea FIORETTI dal quale è rappresentata e difesa;

CONTRO

[REDACTED] (Parte mutuataria e Datrice di Ipoteca), elett.te domiciliato in Palermo, corso Tukory 250 nello studio dell'avv. Luca Pietrantonio che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. Valentina Amato.

In data 15/12/2019 la **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, ha sottoscritto Contratto di Cessione con BANCA CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, tra i crediti ceduti vi è quello vantato nei confronti dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] 28 (Parte mutuataria e Datrice di Ipoteca) e [REDACTED], (parte mutuataria) in virtù del Contratto di Mutuo Fondiario rep. 21735 racc. 8357 rogato in data 29/07/2009 da Notaio Vincenzo Marretta in Palermo reg.to a Palermo 3 il 30/07/2009 al n. 6568, con il quale si concedeva alla parte mutuataria [REDACTED] un mutuo di € 127.242,48 con garanzia ipotecaria di I grado da rimborsarsi in 25 anni oltre al periodo di preammortamento avente termine il 31/07/2009. A garanzia della restituzione della somma mutuata e del pagamento degli interessi e degli accessori, la parte mutuataria concedeva in ipoteca, il bene identificato quale:

- **Appartamento per civile abitazione** sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**; confinante con detta via, pozzo luce e proprietà [REDACTED]; il tutto in catasto come seg.:
 - l'appartamento **Fg. 3 p.lla 3413 sub 5, Piano 2°**, cat. A/3 cl. 2 vani 4,5 – R.C. 278,89
 - il lastrico solare **Fg. 3 p.lla 3413 sub 6, Piano 3°**

Su detto immobile è stata iscritta Ipoteca Volontaria di 1° Grado presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 30/07/2009 ai n.ri 59836/12823 per l'importo complessivo di € 254.484,48 a favore di BANCA CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova in Via Cassa di Risparmio n. 15 c.f. 03285880104 (**cui oggi è subentrata AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638) e contro [REDACTED]

[REDACTED] (Parte mutuataria e Datrice di Ipoteca) **titolare della quota di 1/1 di piena proprietà** e [REDACTED], (parte mutuataria-debitore non datore di ipoteca), coniuge in regime di separazione dei beni, **gravando la piena proprietà del bene in oggetto.**

La **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, e per essa la **SPECIAL GARDANT S.p.A.** quale **mandataria**, con atto di precetto notificato in data 16/01/2023 al sig. [REDACTED] (parte mutuataria datrice di ipoteca-odierno esecutato) e alla sig.ra [REDACTED] **ha ingiunto** agli stessi il



pagamento della somma di € 134.119,83 a titolo di rate scadute comprensive di interessi di mora fino al 12/07/2022 e del residuo capitale al 31/07/2019, gli interessi maturati e maturandi e di mora a partire dal 01/08/2019 fino al soddisfo delle spese di notifica, le competenze e le altre spese di seguito occorrenti per eventuali atti esecutivi da determinarsi a seguito degli stessi.

A seguito di tale atto, rimasto infruttuoso e disattesa l'intimazione, in data 06/04/2023, la **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, e per essa la **SPECIAL GARDANT S.p.A.** quale **mandataria**, ai fini del recupero del credito vantato, notificava al sig. [REDACTED] (esecutato), l'Atto di Pignoramento immobiliare, successivamente trascritto a Palermo in data 02/05/2023 ai nn. **21108/16865** per l'importo di € 134.119,83 oltre interessi e spese fino al soddisfo, e sottoponeva ad esecuzione, con obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, l'immobile come di seguito indicato:

- **Appartamento per civile abitazione** sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**; confinante con detta via, pozzo luce e proprietà Canale Sebastiana; il tutto in catasto come seg.:
 - l'appartamento **Fg. 3 p.lla 3413 sub 5, Piano 2°**, cat. A/3 cl. 2 vani 4,5 – R.C. 278,89
 - il lastrico solare Fg. 3 p.lla 3413 sub 6, Piano 3°

In data 21/04/2023 l'atto di pignoramento immobiliare sopracitato veniva **iscritto al Ruolo Generale 43/2023** del Tribunale di Termini Imerese, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Avendo preso visione del fascicolo telematico relativo all'esecuzione in oggetto, eseguiti sopralluoghi ed accertamenti, acquisiti gli elementi necessari ed esperita ogni altra indagine, in ottemperanza all'incarico ricevuto (di cui al decreto di nomina del 19/09/2023 successivamente rinnovato in data 07/02/2024), relaziona come di seguito.

INCARICO

Con Decreto In data 14/09/2023 notificato in data 07/02/2024, il sottoscritto Ing. Lo Re Stefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4155, con studio tecnico in Via Circonvallazione Castello, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email stefano.lore60@gmail.it, PEC stefano.lore@ordineingpa.it, Tel. 091-8111982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 43/2023 pendente presso il Tribunale di Termini Imerese. In data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, ottenendo nel provvedimento emesso dal G.Es. tempo definitivo fino al 15/05/2024 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita (fissata in data 13/06/2024) per il deposito della presente Relazione di Stima.

Nella stesura della presente perizia il sottoscritto, dando seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.Es. con separato provvedimento – Sezione "A" "Contenuto dell'incarico dell'esperto", procederà rispondendo ai quesiti posti come di seguito elencati:

- **Controllo Preliminare** : Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **Quesito n. 1** : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **Quesito n. 2** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.



- **Quesito n. 3** : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **Quesito n. 4** : Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **Quesito n. 5** : Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **Quesito n. 6** : Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **Quesito n. 7** : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **Quesito n. 8** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **Quesito n. 9** : Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **Quesito n. 10** : Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.
- **Quesito n. 11** : Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **Quesito n. 12** : Procedere alla valutazione dei beni.
- **Quesito n. 13** : Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **Quesito n. 14** : Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Nel medesimo Decreto di Nomina con provvedimento Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto Stimatore - il G.Es. disponeva che l'esperto provvedesse all'invio di copia della Relazione alle parti (debitore, creditori procedenti o intervenuti, allegando l'attestazione di avere proceduto a tali invii ed al deposito telematico della relazione, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p., fissata per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno **13/06/2024** alle ore 12:00, con termine ultimo assegnato per il deposito della Relazione di Stima fissato al **13/05/2024**.

Dopo ulteriori rinvii l'udienza, ex art. 569 c.p. per la determinazione delle modalità di vendita, veniva fissata per il giorno **07/11/2024** alle ore 11:15, con termine ultimo assegnato per il deposito della Relazione di Stima fissato al **05/10/2024**

Ciò premesso il sottoscritto n.q. di Esperto Incaricato esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Operazioni peritali

Con appuntamento concordato per le vie brevi con il legale dell'esecutato, il sottoscritto, nominato Esperto Stimatore, fissava per il giorno 04/03/2024 alle ore 10,00 un sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Avv. Roberta Battaglia, dando appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel centro urbano del Comune di Casteldaccia in Via Messina civ. 44.

SOPRALLUOGO

In data 04/03/2024 alle ore 10.00, il sottoscritto Esperto, congiuntamente all' Avv. Roberta Battaglia, n.q. di Custode Giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.Es. Dott.ssa G. DEBERNARDI, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava avvio alle operazioni peritali.



Era presente sui luoghi oggetto dell'appuntamento il sig [REDACTED]

[REDACTED] (esecutato), che permetteva agevolmente l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Prima lettura del provvedimento di nomina e del mandato conferitomi, iniziavo le operazioni di sopralluogo in costante presenza degli intervenuti.

Con ausilio di planimetrie, dal sottoscritto preventivamente predisposte sulla scorta delle informazioni acquisite presso gli archivi catastali, procedevo ad un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili ispezionati, verificando misure, disposizione degli ambienti, assumendo tutte le necessarie informazioni relativamente ad impianti, forniture, stato d'uso degli immobili e prendendo appunti in separato foglio.

Il Custode Giudiziario, Avv. Roberta Battaglia, redigeva il verbale di sopralluogo e delle operazioni peritali e, prima lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti sopra indicati compreso il sottoscritto.

Alle ore 12:30 il sottoscritto ultimava le operazioni peritali.

Successivamente, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire presso tutti gli enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Casteldaccia...) la documentazione ritenuta utile e richiesta nel decreto di Nomina, al fine dell'espletamento del proprio mandato.

Tutte le informazioni assunte e gli allegati che ne derivano, opportunamente elaborati, sono riportati nella presente consulenza tecnica e saranno depositati agli atti giudiziari tramite servizio telematico; il verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario, Avv. Roberta Battaglia, è già stato depositato agli atti del procedimento a cura del Custode ed in calce alla Relazione del Custode depositata in data 05/03/2024.

ISPEZIONI CATASTALI ED INDAGINI

Il sottoscritto, con abilitazione telematica ai servizi catastali, ed in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento, provvedeva a richiedere (cfr. all.ti 2÷7):

- in data 09/02/2024 **Planimetria Catastale** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Casteldaccia (Pa), iscritto al N.C.T. al Fg. 3 p.la 3413 subb 5 e 6;
- in data 09/02/2024 **Visura storica per immobile**, già presente in atti e prodotta dal creditore precedente.
- in data 07/05/2024: **Estratto di mappa** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Casteldaccia (Pa), iscritto al N.C.T. al Fg. 3 p.la 3413;

In data 04/03/2024 il sottoscritto, procedeva all'acquisizione presso l'ufficio demografico del Comune di Casteldaccia dei seguenti **Certificati: Stato Civile e Stato di Famiglia, Residenza Storico ed Estratto dell'Atto di Matrimonio**, tutti a nome dell'esecutato.

In data 04/03/2024 procedeva ad effettuare sopralluogo congiunto in presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario nominato Avv. Dott.ssa Roberta Battaglia (già depositato agli atti del procedimento).

In data 25/05/2024 il sottoscritto si recava presso l'UTC di Casteldaccia onde verificare la presenza di eventuali pratiche edili e/o Istanze di Condono relative all'immobile pignorato procedendo, quindi, all'**Accesso agli atti** depositati presso il Comune di Casteldaccia, ed accertava la presenza di un'Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85 pratica n. 1142/86 prot. n. 8606 inoltrata in data 30/09/1986 dalla Sig.ra Galioto Maria Annunziata (proprietario dante causa all'esecutato), a seguito della quale veniva successivamente rilasciata C.E. in sanatoria n. 03/06 in data 28/02/2006; seguiva Pratica Edilizia n. 08/05 e conseguente rilascio



di Permesso di Costruire n. 14/2006 del 16/03/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 79/2008 rilasciato in data 25/11/2008.

Il sottoscritto provvedeva, pertanto, a prelevare **Copie Informali con elaborati** depositati e contenuti nella citate Pratiche di Condono ed Edilizie e con Istanza prot. 9373 del 27/05/2024 richiedeva Copia del Certificato di destinazione Urbanistica relativo al sito in cui l'immobile pignorato risulta edificato.

In data 21/06/2024 il sottoscritto procedeva al ritiro presso il Comune di Casteldaccia del **Certificato di destinazione Urbanistica prot. U.T.C. n. 62/24 del 21/06/2024**. (cfr. all.to 12)

CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all'Esperto dall'Ill.mo G.Es.

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente, **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea FIORETTI, nella procedura esecutiva 43/2023 di cui è oggetto la presente perizia, in data 16/05/2023 depositava la Certificazione Notarile Ipotecatale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, quest'ultima depositata in data 16/05/2023.

La Certificazione Notarile Ipotecatale è stata redatta dalla Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo ed attesta il dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei soggetti eseguiti.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata si attestano sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato; l'intervallo storico di riferimento è compreso tra il 13/02/2002 ed il 29/08/2023, periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 02/05/2023.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, in relazione all'immobile pignorato, risale fino all'atto derivativo "Compravendita" rogato dalla Dott.ssa Enrica LUPO Notaio in Palermo [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] da potere [REDACTED].

Il creditore procedente, nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, ha descritto sia i dati catastali attuali che quelli storici, relativi all'immobile pignorato, prendendo in riferimento il periodo nel ventennio (periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 02/05/2023), ma ha ommesso il deposito della visura storica dell'immobile; all'acquisizione della detta documentazione ha provveduto il sottoscritto Esperto nell'immediatezza dell'accettazione dell'incarico.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il creditore procedente non ha depositato né il certificato di stato civile dell'esecutato, né il certificato di matrimonio; pertanto, il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione della suddetta documentazione presso il Comune di Casteldaccia (All.to 17).



Il sottoscritto precisa che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] optando per il regime di separazione dei beni e alla data dell'Atto di Compravendita del bene pignorato l'esecutato risultava e risulta ancora oggi coniugi in regime di separazione dei beni.

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto **con esito POSITIVO** al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore precedente.

Il modulo di controllo documentazione ex art. 173 bs comma 2 disp. Att. C.p.c. per l'esperto, appositamente predisposto e reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese, veniva depositato con procedura telematica in data 22/02/2024.

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

Il bene pignorato, con atto trascritto a Palermo in data 02/05/2023 ai nn. 421108/16865 a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638 e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 43/2023**, è il seguente:

- **Appartamento per civile abitazione** sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al **Fg. 3 p.la 3413 sub 5 e sub 6 - Piani 2° e 3°**.

DIRITTI REALI

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

1. [REDACTED], (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) residente in Via [REDACTED]

in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1**.

Il diritto reale in capo agli esecutati, proprietà nella quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, **coincide** con quello riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Palermo in data 02/05/2023 ai nn. 421108/16865 a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A** e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 43/2023**.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento si riscontra la seguente **difformità formale** nei dati di identificazione catastale.

- L'ingresso dell'immobile è indicato al civ. 44 in luogo del reale civico n. 50 riscontrato in sede di 1° accesso.

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 1) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 5), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali**:

- a) **Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante demolizione di un tramezzo ed individuazione di un unico nuovo vano, nonché diversa posizione di un tramezzo in corrispondenza del Vano ;**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

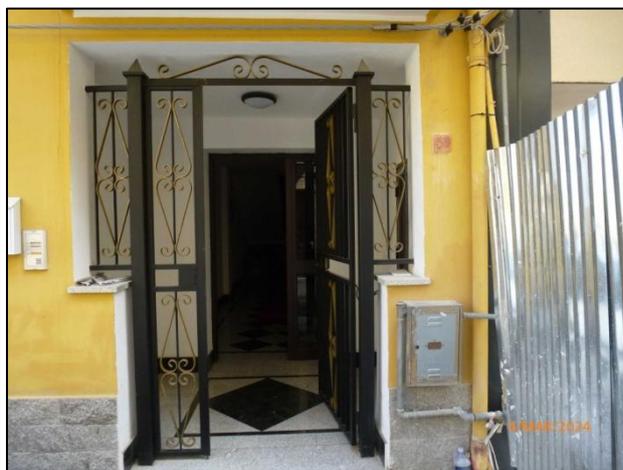
Il bene pignorato è ubicato nel territorio di Casteldaccia nella Via Messina con ingresso dal civ. 50, è costituito da una unità immobiliare facente parte di un fabbricato a n. 3 elevazioni fuori terra + lastrico solare (Piano 3°) destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituita da Piano 2° e dal lastrico solare (Piano 3°) ed è caratterizzata da una struttura in c.a. senza dotazioni di corte.

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (evidenziato con cerchiatura in rosso) **E' STATO ULTIMATO NELL'ANNO 2009.**



Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio di Mappa 3 di Casteldaccia (All.to 8)

Come si evince dalla sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale del Fg. 3 del N.C.T. di Casteldaccia, non si rileva **nessuna difformità** tra l'area di sedime del fabbricato a schiera, ove è ubicato l'immobile pignorato, rappresentata in mappa e identificata con la p.lla 3413 sub 5 e sub 6 e l'impronta a terra del fabbricato esistente rilevata dalla foto satellitare.



Prospetto in corrispondenza dell'ingresso al Piano Terra civ. 50

Per l'identificazione esatta del sito si riportano di seguito: Coordinate Geografiche, stralcio di mappa catastale e foto satellitari tratte da Google Earth:

Coord. Geografiche del sito: **Lat 38.050597° Lon 13.529863°**



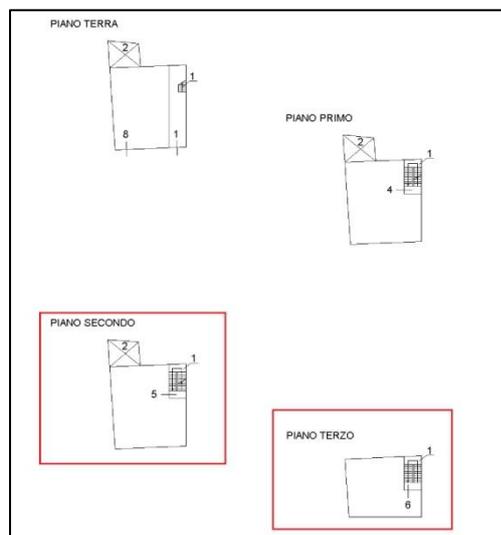


Ortofoto satellitare e ingrandimento estratte da Google Earth con indicazione del fabbricato ove si individua il bene pignorato e la sua ubicazione. (All.to 9)

- **I dati attuali di identificazione catastale dell'immobile pignorato indicati nei relativi atti di pignoramento corrispondono con quelli riportati agli atti catastali a meno della errata indicazione del numero civ. 44 che in realtà varia in civ. 50.**



Stralcio Foglio di Mappa Catastale Fg. 3 p.lla 3413 del N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia; evidenziata in rosso l'immobile oggetto di pignoramento. (All.to 2)



Elaborato planimetrico, in atti al N.C.E.U. di Casteldaccia, relativo al fabbricato ove ricade l'immobile pignorato evidenziato in rosso e identificato al Fg. 3 del N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia p.lla 3413 sub 5 e sub 6. (All.to 7)

- **L'immobile pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.**



SUDDIVISIONE IN LOTTI

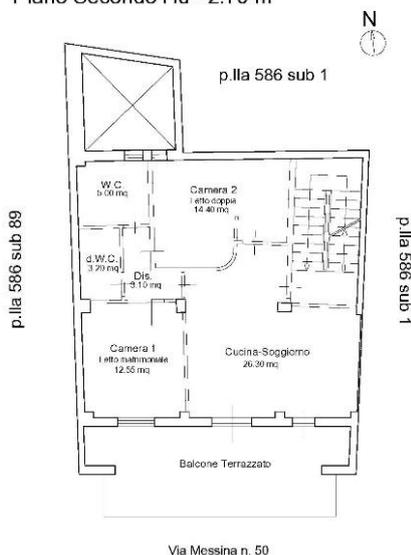
Valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio pignorato, il sottoscritto procederà alla stima dei beni **considerando un Lotto Unico**, già univocamente identificato catastalmente ed autonomamente commerciabile, con capacità di produrre reddito solo se indiviso.

LOTTO UNICO

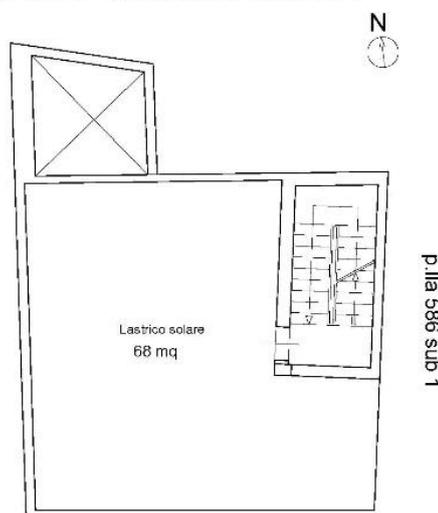
Il Lotto è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata nel contesto di un fabbricato a n. 3 elevazioni fuori terra + lastrico solare (Piano 3°), sito nel Comune di Casteldaccia identificato al Fig. 3 del N.C.E.U. p.lla 3413 sub 5 e sub 6.

L'unità immobiliare, è ubicata a piano Piano 2° e consta anche di un lastrico solare ad uso esclusivo (Piano 3°), è composta da Cucina-soggiorno, n. 2 camere, n. 2 W.C., un Disimpegno e un balcone terrazzato.

Planimetria da rilievo
Fig. 3 p.la 3 413 sub 5 scala 1:100
Piano Secondo Hu= 2.70 m



Planimetria da rilievo
Fig. 3 p.la 3 413 sub 6 scala 1:100
Piano Terzo - LASTRICO SOLARE



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

Lotto Unico

Lotto Unico: Abitazione unifamiliare su unico livello (P.2°) dotata di ampio Lastrico solare ad uso esclusivo (P. 3°) con accesso condominiale dalla Via Messina civ. 50, identificata al N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia al Fig. 3 del N.C.E.U. p.la 3413 sub 5 e sub 6.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato, identificato in narrativa, è situato nel centro urbano del Comune di Casteldaccia in Via Messina con ingresso dal civ. 50; il prospetto principale su Via Messina è orientato a **Ovest, confina a N** con fabbricato identificato con p.la 3394, **a S** con fabbricato identificato con p.la 975, **a Est** con spazio libero tra fabbricati e p.la 2192, **il fabbricato non è dotato di corte**, si precisa che:

L'immobile pignorato è ubicato in pieno Centro Storico del Comune di Casteldaccia in Zona Omogenea "**B1 - Zone del centro urbano di completamento e sostituzione**" del vigente P.R.G. (cfr. all.to 12).

L'immobile **ricade in zona dichiarata sismica** di 2° Categoria, con D.M. LL.PP. del 23/09/1981, pertanto, **tutte le costruzioni sono soggette al rispetto della Legge 64/74 e s.m.i.**

Tutto il territorio di Casteldaccia è, ulteriormente, disciplinato dalla L.R. n. 19 del 13/08/2020 che disciplina i principi fondamentali per la tutela del suolo e delle sue funzioni per impedire l'ulteriore consumo del suolo.

L'area è servita da mezzi pubblici e sono facilmente raggiungibili a piedi sia uffici che negozi di ogni tipo.

L'immobile è ubicato in posizione pressoché baricentrica rispetto al nucleo urbano (centro storico) e sono comodamente raggiungibili, con tempi di percorrenza massimi di 5÷10 min: la Stazione Ferroviaria, la S.S. 113 e lo svincolo Autostradale della PA-ME che serve direttamente la città di Casteldaccia.

In prossimità dell'immobile esiste una discreta possibilità di parcheggio sia lungo la Via Messina che lungo le traverse limitrofe.

Pertinenze

Dal titolo di proprietà costituito da Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio V. Marretta [REDACTED] [REDACTED] (All.to 15), l'immobile è dotato delle seguenti parti comuni: androne, scala, locale autoclave e chiostrina retrostante

Fanno, comunque, parte dell'immobile sopra descritto e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).



L'immobile pignorato costituisce **unità indipendente** nel contesto di un fabbricato con struttura portante in c.a., a tre elevazioni fuori terra (PT-1° e 2°) + Lastrico solare (P3°).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è ubicato nel contesto di un fabbricato costituito da 2 unità immobiliari per civile abitazione + 1 negozio a PT, catastalmente è identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 subb 5-6 rispettivamente Piano 2° e Piano 3° (Lastrico Solare), è ubicato in Via Messina con ingresso condominiale dal civ. 50 (in luogo del civ. 44 erroneamente indicato negli atti di pignoramento).



Il collegamento verticale costituito dalla Scala condominiale permette di raggiungere il portoncino d'ingresso per cui si accede ad un vano Cucina-Soggiorno.

Dal soggiorno si raggiunge un disimpegno per il quale sono accessibili: n. 2 camere e n. 2 W.C.; entrambi i vani sono dotati di porta a battente in legno tamburato di color ciliegio.

L'immobile, orientato in direzione Sud.

L'accesso all'immobile si esercita da ingresso condominiale da strada pubblica.

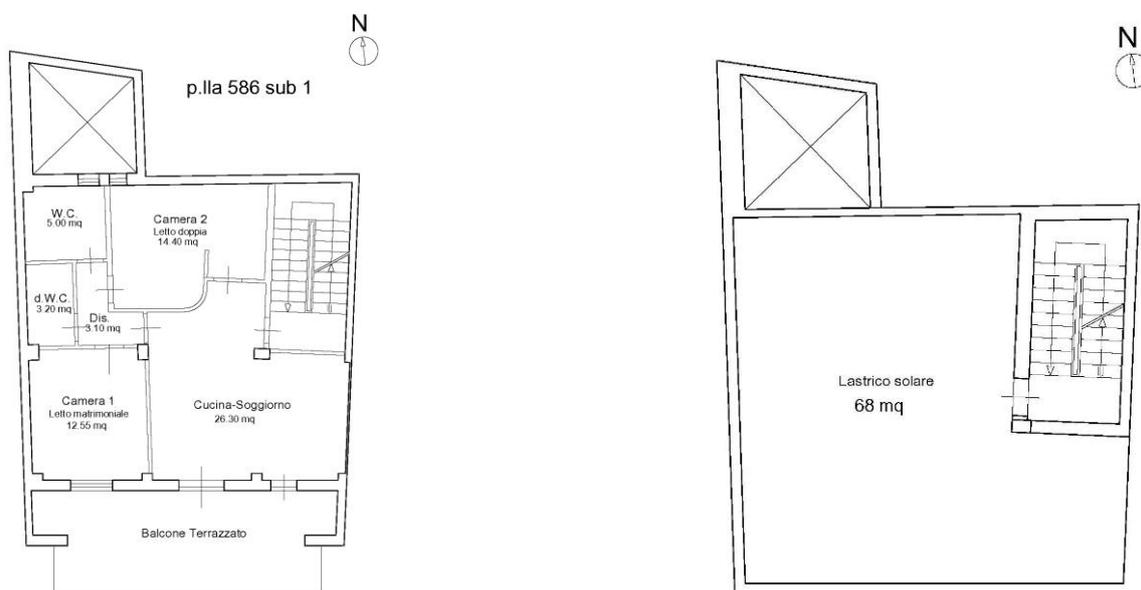
L'altezza utile interna è di circa 2,70 m.

La superficie residenziale netta calpestabile in c.t. è pari a 65 mq

La superficie non residenziale totale (Terrazza 2° piano e Lastrico solare 3° Piano) in c.t. è pari a 92 mq.

La composizione interna dei vani dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 1), è la seguente:

PIANO SECONDO e LASTRICO SOLARE:



L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso di Via Messina civ. 50.

Una **rampa di scale** a conduce ai piani superiori e dà accesso al vano ingresso posto al piano secondo.

Dall'**Ingresso-disimpegno**, si accede ad un ampio **Soggiorno** con balcone terrazzato prospettante sulla Via Messina, ad un **Disimpegno** che consente a sua volta l'ingresso a una **Camera da letto**, ad una **Camera singola**, un **W.C.** e un **d.W.C.**

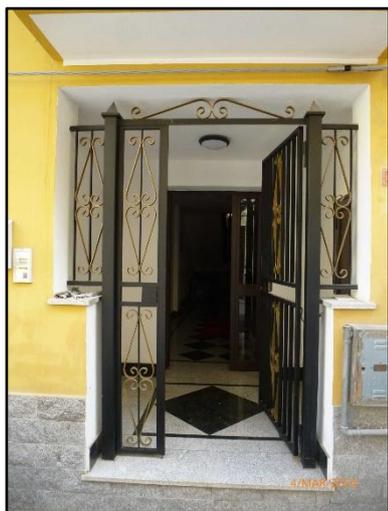
Relativamente alle finiture si è rilevato quanto segue:

- I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo/laterizi di spessore 30 cm.
- Le **tramezzature interne** sono in segati di tufo/laterizi di spessore 10 cm.
- i **pavimenti** di tutti i vani, compreso i servizi igienici, sono in grès ceramico di buona qualità e in buono stato di manutenzione;
- le **pareti** ed i **soffitti** di tutti gli ambienti sono intonacate/gessate e si presentano in buono stato di manutenzione;
- La **zona cottura**, all'interno del vano cucina-soggiorno, è piastrellata fino alla base dei pensili.
- gli **infissi interni** sono del tipo legno tamburato color noce scuro e si presentano in buono stato di manutenzione;
- gli **infissi esterni** sono in Alluminio anodizzato preverniciato con effetto legno e dotati di persiane;



- i **servizi igienici** hanno pareti piastrellate fino all'altezza di 1,60 m e 1.90 m rispettivamente nel d.W.C. e nel W.C. principale, entrambi i servizi sono dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia nel d.W.C. e vasca W.C. principale, il tutto perfettamente funzionante; la qualità dei pezzi sanitari e l'aspetto generale è giudicato buono. Il d.W.C. è privo di finestra;
- Sia il **balcone** terrazzato che il **lastrico solare** sono piastrellati e dotati di soglie in marmo, il balcone terrazzato è dotato di parapetto in ferro a semplice disegno geometrico;
- La **scala condominiale**, che serve i piani, è rivestita in marmo e presenta pareti intonacate/gessate e tinteggiate ed dotata di corrimani in ferro verniciato ed a semplice disegno geometrico.

Immagini relative al PIANO 2°



Ingresso da Via Messina civ. 50



Scala collegamento ai Piani



Disimpegno - Piano 2°



Soggiorno-Cucina - Piano 2°



Soggiorno-Cucina - Piano 2°



Balcone terrazzato con accesso da vano Soggiorno-Cucina - Piano 2°





Camera 1 (Letto matrimoniale) - Piano 2°



Camera 1 (Letto matrimoniale) - Piano 2°



W.C. principale - Piano 2°



d.W.C. secondario - Piano 2°



Camera 2 (Letto doppia) - Piano 2°



Camera 2 (Letto doppia) - Piano 2°

Immagini relative al PIANO 3°



Camera singola - Piano 2°



Camera singola - Piano 2°





Prospetto principale su Via Messina

Per quel che riguarda l'**esposizione**, l'immobile ha il prospetto principale orientato a Sud, e quello posteriore orientato Nord presenta una chiostrina e distacco con fabbricati limitrofi, le rimanenti due facciate sono realizzate in aderenza ad altri fabbricati.

Gli **intonaci esterni** si presentano in buono stato di conservazione e caratterizzati da strato di finitura a tonachino per esterni di tipo Li Vigni.

Le **caratteristiche strutturali** dell'immobile si giudicano buone; non vi sono manifestazioni di dissesti o lesioni tali da far presagire fenomeni di instabilità locali.

In merito agli **impianti tecnologici**, l'unità immobiliare in oggetto è dotata di:

- Impianto Idro-sanitario;
- Impianto di smaltimento acque meteoriche;
- Impianto Elettrico;
- Impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio
- Climatizzazione a pompe di calore invertibili tipo Split;
- Impianto Citofonico;
- A.C.S. (acqua calda sanitaria), garantita da Caldaia a metano disposta su balcone terrazzato P. 2°.

Tutti gli impianti si presentano in buono stato di manutenzione e funzionanti, tranne la Caldaia disattivata.



Climatizzatore Split Soggiorno P. 2°



Climatizzatore Slit Letto matrimoniale P. 2°



Caldaia a metano P. 2°

L'immobile è dotato di Certificazioni relative a: impianto elettrico, idrico e scarico.

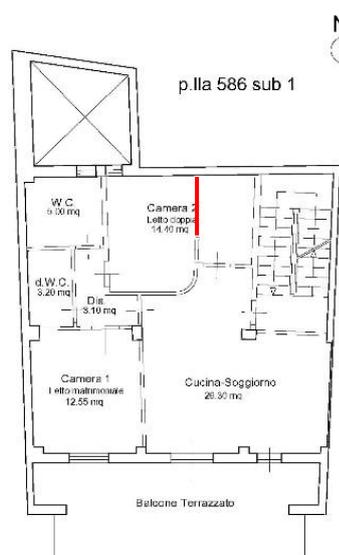


Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; pertanto è dichiarata la classe energetica dell'edificio (cfr. all.to 18).

Il fabbricato non è costituito in condominio e, conseguentemente, non è dotato di tabelle millesimali.

La ripartizione delle spese relative alla manutenzione di prospetti e copertura, che costituiscono le parti comuni del fabbricato, avviene in osservanza delle norme del C.C. e secondo l'uso corrente, in tacito accordo tra i proprietari, di ripartizione alternata trimestrale delle spese relative ai consumi idrici ed elettrici relativi alle parti comuni condominiali.

Evidenziata con tratto rosso la diversa distribuzione dei vani interni, operata mediante eliminazione del preesistente tramezzo.



Il bene non è comodamente divisibile

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato normale/buono.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; la classe energetica dell'edificio dichiarata è la **CLASSE F**.

L'IMMOBILE è DOTATO delle Certificazioni DI TUTTI GLI Impianti di cui è dotato (Idrico, Termico, Scarico).

Determinazione della superficie utile degli ambienti, qualità finiture e stato di conservazione

VANO	SUPERFICIE UTILE	QUALITA' FINITURE	STATO DI CONSERVAZIONE	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO SECONDO				
Cucina-soggiorno	mq 26,30	Normale	Buono	NORMALE
Camera 1 (Letto matrimoniale)	mq 12,55	Normale	Buono	NORMALE
Camera 2 (Letto doppia)	mq 14,40	Normale	Buono	NORMALE
W.C. (principale con vasca)	mq 5,00	Normale	Buono	NORMALE
d.W.C. (secondario con doccia)	mq 3,20	Normale	Buono	NORMALE
Disimpegno	mq 3,10	Normale	Buono	NORMALE
Superficie calpestabile	TOTALE mq 64,55			
Balcone terrazzato	mq 15,96	Normale	Buono	NORMALE
Superficie pavimentata	TOTALE mq 65,55			
Superficie non residenziale (Terrazza)	TOTALE mq 24,25			
PIANO TERZO				
Lastrico solare ad uso esclusivo	mq 67,90	Normale	Buono	NORMALE
Superficie non residenziale	TOTALE mq 67,90			
Prospetti esterni		Normale	Buono	NORMALE
Impianti		Normale	Buono	NORMALE

Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato



Destinazione	Superficie interna Netta calpestabile in c.t.	Superficie Balcone Terrazzato in c.t.	Superficie Lorda	Aree scoperte (Lastrico solare)	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza	Piano
Appartamento su unico livello dotato di Lastrico Solare ad uso esclusivo P2°-3°	64,55 mq	24,25 mq	75,10 mq	67,90 mq	94,17 mq	2,70 m	2°-3°

Computo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale (1)	Altezza	Piano
Abitazione 2°P	64,55 mq	75,10 mq	1,00	77,70 mq	2,68 m	1°
Terrazza/balcone 2°P	24,25 mq	24,25 mq	0,30	7,28 mq	-	
Lastrico Solare 3°P	67,90 mq	67,90mq	0,30 primi 25mq 0,10 eccedenti 25 mq	11,79 mq	-	2°
Totale superficie convenzionale :	94,17 mq					
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva in c.t.:				94,00 mq		

(1) la superficie convenzionale (commerciale) è valutata in osservanza del **D.P.R. 138/98** come appresso:

- superficie commerciale al lordo delle murature:

- i muri perimetrali esterni computati per intero con uno spessore massimo di 50 cm.
- i muri in comunione al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm.

- superfici omogeneizzate delle pertinenze:

- pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali: 30% della sup. fino a 25 mq. + il 10% della sup. in esubero.
- pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali: 15% della sup. fino a 25 mq. + il 5% della sup. in esubero.
- pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.
- pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali 25% della superficie.
- Superficie scoperte di ornamento (giardini): 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, e 2% per superficie eccedente.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al **Fg. 3 p.IIa 3413 sub 5 e sub 6 – Piani 2° e 3°**.

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (cfr. All.to 3):

- **DE SIMONE Marcello**, nato a Palermo il 30/11/1969, C.F. DSMMCL69S30G273G, (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) residente in Via Francesco Baracca n. 28 - 90014 Casteldaccia (Pa)

in regime di separazione dei beni



Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Casteldaccia

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	3413	5		A/3	2	4,5	Totale 84 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq	278,89	2°	NO	
	3	3413	6		F/5		71 mq			3°	NO	

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile di seguito riportata.

Acquisita la **visura storica catastale** (All.to 3), si rileva che il primo atto d'acquisto anteriore a venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento è riportato nelle annotazioni presenti in visura; non è, dunque, necessario procedere alla produzione di estratto catastale antecedente la meccanizzazione.

L'immobile pignorato è stato costruito sull'area della p.lla 3413 del Fig. 3 di are 1 ca 06 (106 mq).

La superficie e l'identificativo di detta particella ai terreni è stato consolidato con Variazione per demolizione prot. PA0245719 in atti dal 28/05/2008 a seguito di T.M. 245719.1/2008 che ha soppresso l'originaria p.lla 914 (E.U. dichiarato con T.M. 25905.1/1986 prat. N. 249696 in atti dal 06/05/2003) generando la p.lla 3412, a sua volta con lo stesso T.M. 245719.1/2008 per demolizione parziale è stata soppressa la p.lla 3412 dando vita alla p.lla 3413 E.U. al N.C.T. di Casteldaccia (per ulteriori specifiche cfr. Visura Storica ai Terreni All.to 4).

Riassumendo l'attuale identificativo dell'immobile pignorato al N.C.E.U. **provviene** per nuova costruzione dalla p.lla del N.C.T. **Fig. 3 p.lla 3413 Ente Urbano di are 1 e ca 06 (106 mq)** costituita in via definitiva dal 28/05/2008, con il **T.M. 245719.1/2008** che ha variato l'originaria **p.lla 3412 del Fig. 3 del N.C.T.**, per demolizione, e **derivandone la p.lla 3413 Fig. 3 dichiarata come Ente Urbano al N.C.T., su detta particella dei terreni è stato dichiarato al N.C.E.U. il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato con i relativi subalterni.**

Con atto di classamento al N.C.E.U. del 05/01/2010 prat. n. PA0003074 all'unità immobiliare pignorata è stato attribuita la categoria catastale ad uso residenziale "A/3" abitazione con assegnazione della classe 2, consistenza di vani 4,5 e rendita di € 278,89.

Con variazione d'ufficio in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale per un totale di 84 mq (totale 76 mq escluse le are scoperte).

Detto identificativo catastale individua correttamente l'immobile oggetto di pignoramento come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà.

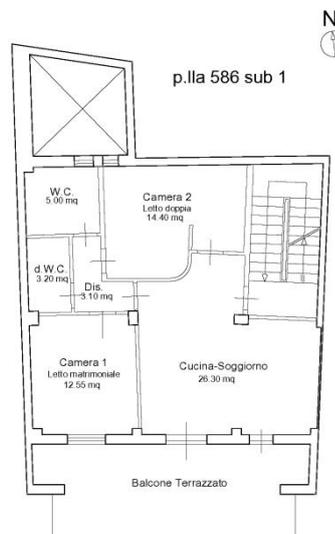
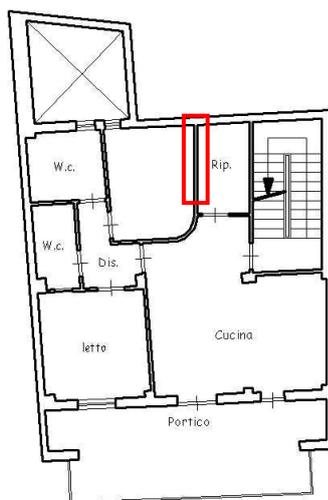
DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale rilevato dal sottoscritto (All.to 1) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 5), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità:**

- Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante DEMOLIZIONE PARZIALE DI UN TRAMEZZO INTERNO ed unificazione di n. 2 vani precedentemente distinti;**

Di seguito si riportano le planimetrie catastali poste a confronto con le medesime rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con evidenza delle difformità riscontrate e sopra elencate.





Riguardo le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che:

- a) Le difformità RICONTRATE RIENTRANO TRA QUELLE ATTIVITA' LIBERALIZZATE A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per la regolarizzazione delle DIFFORMITA' catastali, e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

Il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprensivo delle spese tecniche, **ammonta ad € 1.000 circa** (oneri che saranno detratti nella determinazione del Valore di Mercato in risposta al quesito 12)

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

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare, identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 - Piani 2° e 3°.**

Il bene immobile pignorato consiste in una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 elevazioni f.t., identificato al N.C.E.U. al Fg. 3 p.,lla 3413 con ingresso dalla Via Messina al civ. 50, avente struttura portante intelaiata in c.a.,

L'immobile è internamente composto dai seguenti vani: Cucina-soggiorno, Disimpegno, Camera 1 (Letto matrimoniale), Camera 2 (Letto doppia), W.C. (principale con vasca), d.W.C. (secondario con doccia)

Confina a N con fabbricato identificato con p.lla 3394, a S con fabbricato individuato con la p.lla 975, a **OVEST** con STRADA PUBBLICA denominata Via Messina.

L'accesso all'immobile si esercita da ingresso condominiale attraverso cancello in ferro, su recinzione in ferro a semplice disegno geometrico, per cui si perviene ad un portoncino d'ingresso alla scala condominiale che conduce ai piani superiori ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; l'immobile non è dotato di accesso carrabile .

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del **Comune di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 subb. 5-6 – Piani 2° e 3° (Lastrico Solare).**

Lo stato dei luoghi descritto **corrisponde con la consistenza catastale dichiarata** presso l'Agenzia del Territorio di Palermo a meno delle difformità rilevate e descritte in risposta al quesito 3.

L'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 14/2006 del 16/03/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 79/2008 rilasciato in data 25/11/2008.

Lo stato dei luoghi descritto **corrisponde con la consistenza dichiarata nei titoli edilizi sopra menzionati.**

L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. UTC n. 13/14 del 17/07/2014 (All.to 13).

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **94 mq** (cfr. risposta al quesito 2-Tab. A).

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

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

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Dott. Vincenzo MARRETTA Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] (All.to 15) da potere di [REDACTED].

Ai venditore l'immobile proveniva a sua volta da Atto di Compravendita rogato dalla Dott.ssa Enrica LUPO Notaio in Morreale in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo [REDACTED] (All.to 16) da potere di [REDACTED] ed altri.

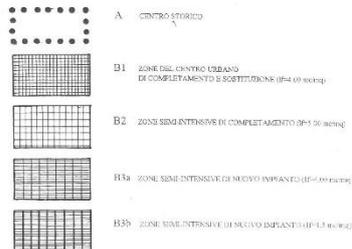
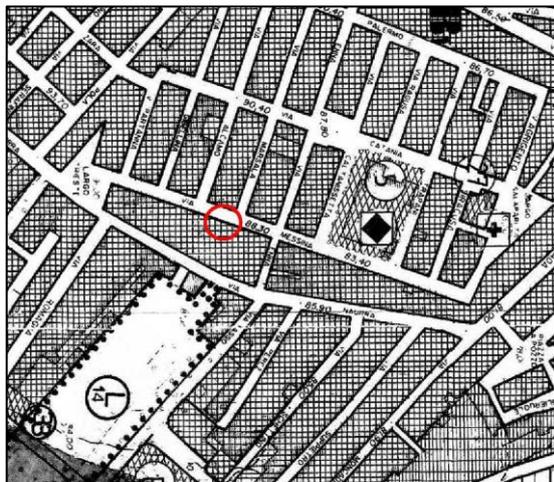
Dall'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Vincenzo MARRETTA Notaio in Palermo [REDACTED], che costituisce titolo di proprietà per gli esecutati, si evince che l'immobile ivi descritto **corrisponde per consistenza a quello oggetto di pignoramento**; per quanto riguarda la individuazione catastale del bene si segnala che **il bene è correttamente individuato.**

Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato ricade in zona "B1" **Zona omogenea del centro urbano di completamento e sostituzione** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Casteldaccia. L'intero territorio è gravato dal **Vincolo Sismico** di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii), la p.lla 3413 del Fg. 3 sulla quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento e, in generale, tutto il territorio di Casteldaccia è ulteriormente disciplinato dalla L.R. n. 19 del 13/08/2020 che disciplina i principi fondamentali per la tutela del suolo e delle sue funzioni per impedire l'ulteriore consumo del suolo; come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto presso l'U.T.C. di Casteldaccia (All.to 12) e che **il sottoscritto conferma alla data odierna per invarianza delle norme di P.R.G. di cui è dotato il Comune di Casteldaccia.**



Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. e relativa legenda (All.to 10) con evidenza del fabbricato, identificato al N.C.E.U. Fig. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 Piani 2°-3°, con ubicazione dell' immobile pignorato.



Lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo **corrisponde con la consistenza dichiarata nel Titolo edilizio menzionato in narrativa: Permesso di Costruire n. 14/2006 del 16/03/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 79/2008 rilasciato in data 25/11/2008 (All.to 18) che il sottoscritto conferma alla data odierna.**

Dal sopralluogo effettuato in data 04/03/2024 e dall'esame della documentazione e dei titoli di provenienza acquisiti, si rileva che:

- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- **L'epoca di realizzazione dell'immobile risale all'anno 2009.**
- **L'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n° 14 del 16/03/2006 e successiva Variante n° 79 del 02/12/2008.**
- **L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. UTC n. 13/14 del 17/07/2014 (All.to 13).**
- L'immobile è realizzato in area sottoposta a Vincolo Sismico di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).
- Non sono presenti vincoli artistici o storici.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto ha proceduto al confronto e verifica delle superfici e dei volumi edificati, tra lo stato dei luoghi rilevato e quello assentito dai procedimenti autorizzativi, onde accertarne la regolarità sotto il profilo urbanistico; e, pertanto, **si conferma la REGOLARITA' URBANISTICA** dell'immobile pignorato.

La comparazione eseguita confrontando la planimetria dell'immobile, rappresentata in sede di dichiarazione presso il N.C.E.U. e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo; consente di affermare che:

- **L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio** a meno delle difformità rilevate, come evidenziate in risposta al quesito 3, che consistono in:
 - **Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante DEMOLIZIONE PARZIALE DI UN TRAMEZZO INTERNO ed unificazione di n. 2 vani precedentemente distinti.**



Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile risulta libero da persone.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava libero e a disposizione del proprietario esecutato che ne ha agevolato l'accesso durante le fasi di sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

Creditori procedenti

- **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39 - Napoli, P.IVA 05828330638

Creditori ipotecari

- **Nessuno**

Elenco formalità pregiudizievoli

- **Iscrizione ipoteca volontaria** a garanzia di Mutuo Fondiario in data 29/07/2009 rep. 21735/8357 Notaio Vincenzo Marretta in Palermo a favore di BANCA CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede a Genova in Via Cassa di Risparmio n. 15 c.f. 03285880104 (**cui oggi è subentrata AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638) e contro [REDACTED], residente a Casteldaccia (Pa) in Via [REDACTED] (piena proprietà Lotto Unico);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 02/05/2023 ai nn. 421108/16865 a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638 e contro [REDACTED], residente a Casteldaccia (Pa) in Via [REDACTED] (piena proprietà 1/1 Lotto Unico Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 P 2°-3°

detti vincoli saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Non risultano pendenti procedure espropriative dell'area su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano procedimenti giudiziari civili in corso per l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile non è oggetto di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non gravano vincoli storici o artistici ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.ii.

Come si evince dal certificato di destinazione Urbanistica:

- L'immobile ricade in zona sismica ed è sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria .
- L'area di sedime del complesso immobiliare ricade in Zona Omogenea "B1" **Zona del centro urbano di completamento e sostituzione** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Casteldaccia.
- L'intero territorio è gravato dal **Vincolo Sismico** di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii), la p.lla 3413 del Fg. 3 sulla quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento e, in generale, tutto il territorio di Casteldaccia è ulteriormente disciplinato dalla L.R. n. 19 del 13/08/2020 che disciplina i principi fondamentali per la tutela del suolo e delle sue funzioni per impedire l'ulteriore consumo del suolo.

L'immobile non è gravato da servitù prediali.



Pertanto, riepilogando:

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- Spese per **Regolarizzazione delle Difformità catastali riscontrate** comprese spese tecniche per un ammontare stimato di **€ 1.000,00**;

***Sommano complessivamente € 1.000,00 (*)**

(*) Si precisa che il detto importo sarà detratto dal Valore di Mercato (cfr. paragrafo 12 “Valutazione dei Beni”).

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla scorta degli accertamenti espletati e per quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casteldaccia relativamente al terreno di sedime dell’immobile oggetto di pignoramento (All.to 12), lo scrivente dichiara che il bene immobile pignorato (Lotto Unico) individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6, **non risulta ricadere su suolo demaniale.**

Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

LOTTO UNICO

Il bene in oggetto **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sulla scorta degli accertamenti espletati e delle dichiarazioni rese dall’esecutato e verbalizzate in sede di sopralluogo, lo scrivente precisa che allo stato attuale **il fabbricato non è costituito in condominio** e, pertanto, **non risultano spese fisse di gestione o manutenzione**, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della presente perizia,

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, **non esistono altri procedimenti giudiziari in corso specificatamente relativi all’immobile pignorato.**

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

ESTIMO: CRITERIO E MOTODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l’aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare avanti descritto tenuto conto della situazione di fatto e di diritto, da assumere quale prezzo base per la vendita all’asta. Ciò si vuole conoscere il valore che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta; tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti, insieme all’analisi del mercato relativo a beni simili determinano il giudizio sull’appetibilità dell’immobile in oggetto.

Nell’odierna valutazione occorrerà, inoltre, tenere conto della particolare congiuntura economica attuale che evidenzia un momento di recessione del mercato complessivo, cui è conseguito un progressivo rallentamento fin quasi alla staticità del mercato immobiliare con una sensibile riduzione delle transazioni riguardanti il settore.



Per la valutazione dei beni immobili si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi, logici e metodologici, che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Nel caso in esame, al fine di stimare il valore del bene pignorato si utilizzerà il **METODO SINTETICO-COMPARATIVO monoparametrico**, determinando quale parametro di comparazione il **valore unitario a mq di superficie commerciale** (o convenzionale) attribuito tenendo conto sia dei requisiti della zona su cui ricade il bene da stimare, sia dalle qualità intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, avvalendosi di indagini esperite presso i più noti siti web di annunci immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Aste Giudiziarie.it), per la ricerca di valori unitari di beni simili, o pressoché tali, oggetto di recente transazione. Nel caso in specie sono stati individuati alcuni immobili ubicati nel centro urbano del Comune di Casteldaccia le cui caratteristiche corrispondono a quelle proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Altra fonte attendibile è costituita dai valori ufficiali riportati dalle tabelle statistiche pubblicate dall'O.M.I. riferite al II Semestre Anno 2023 (ultimo periodo disponibile), che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, facendo riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto della presente valorizzazione; tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dall'Agenzia delle Entrate, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari, le aste di compravendita etc. Il piano di rilevazione con il quale vengono definite le cosiddette zone omogenee "OMI" tiene conto delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo.

VALORE DI MERCATO MEDIO APPLICABILE

Il range di valori rilevati dall'analisi dei prezzi offerti alla vendita dalla Agenzie Immobiliari, presenti sui siti Web consultati, per la ricerca di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento è il seguente:

Fonte Web (All.to 19): Agenzia Immobiliare	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare	Immobiliare.it Abitazione Quadrilocale	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare
Destinazione e ubicazione	Via dell'Aia 17, Casteldaccia	Via Giuseppe Garibaldi 51, Casteldaccia	C/da Buonfornello Residence himera con corte	C/da Buonfornello Residence himera con corte
Superficie commerciale in ct	187 mq	108 mq	110 mq	115 mq
Piano	2°	2°	2°	2°
Valore di Mercato (€)	90.000,00	71.000,00	110.000,00	90.000,00
Valore Unitario a €/mq	481	657	1.000	783

Il **valore medio unitario offerto alla vendita** in c.t., ricavato come quoziente della Σ **prezzi richiesti in vendita**/ Σ **consistenza** (superficie commerciale), è pari in c.t. a:

730 €/mq

Di seguito si riportano i valori delle **tabelle O.M.I.** (All.to 19) relativi ad elaborazione statistica di dati relativi a transazioni effettivamente eseguite riferite alla tipologia, allo stato conservativo, alla fascia/zona ed al tipo di destinazione dell'immobile oggetto di pignoramento



Valori OMI 2023/2

- Comune **CASTELDACCIA**
- Zona **OMID2/Periferica/ZONA DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELDACCIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	710	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	530	740	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per unità immobiliari di caratteristiche simili a quelle oggetto di stima il Valore di Mercato è pari a:

550÷710 €/mq

Considerato che il valore offerto alla vendita è affetto da aliquote maggiorative attinenti la trattativa di mercato a cura delle Agenzie Immobiliari incaricate e tenuto conto dei valori riportati dall'O.M.I., che risultano più aderenti a quelle che sono le attuali indicazioni del mercato immobiliare locale, sulla scorta delle sopra citate analisi ed indagini, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, la sua dimensione, lo stato di conservazione, valutati i prezzi offerti alla vendita nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, il sottoscritto ritiene di adottare il **PREZZO UNITARIO MEDIO** per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 710,00 per abitazioni di tipo economico

Per la caratterizzazione della stima si adottano Coefficienti di differenziazione "K" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (Tipologia, Destinazione, Tipo di Struttura, Vetustà, Esposizione, Dimensioni, Finiture interne ed esterne, Impianti, Stato di Conservazione) ed estrinseche (Ubicazione, Viabilità, Collegamento ad



infrastrutture, disponibilità di Servizi Pubblici ed in generale qualità Urbanistico-Sociali) proprie dell'immobile pignorato oggetto di stima (descritte in narrativa ed evidenziate dalla documentazione fotografica allegata).

Tabella Coefficienti di Differenziazione "K"

Scadente	Discreto	Normale	Buono	Ottimo
0.80/0.85	0.90/0.95	1	1.05/1.10	1.15/1.20

Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato

Immobile	Indagini di mercato (valore medio) €/mq	Valore medio Banca dati (OMI) €/mq	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. K	Valore di mercato ponderato in c.t. €/mq
Unità immobiliare di civile abitazione (Piani 2° e 3°) Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6	730	710,00	720,00	1,10	790,00

Il Valore di Mercato relativo a ciascun bene pignorato si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato ponderato (Tab. B) per la Superficie Convenzionale relativa al bene oggetto di stima (Tab. A pag. 16 in risposta al quesito 2), il prodotto ottenuto dovrà essere **decurtato degli oneri a carico dell'aggiudicatario**, come determinati in risposta al quesito 8 e riepilogati nel seguente prospetto.

Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi al bene pignorato

Destinazione	Superficie Convenzionale in c.t.	Altezza media	Piano	Oneri a carico dell'aggiudicatario €
Unità immobiliare di civile abitazione	94 mq	2,70 m	2°-3°	1.000,00

Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico

LOTTO UNICO

SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. Tab. A pag. 17 in risposta al quesito 2) in c.t. =	mq	94
VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. mq 94 x €/mq 790,00	=	€ 74.260,00
A detrarre		
oneri a carico dell'aggiudicatario (valutati in risposta al Quesito 8) in c.t. =	-	€ 1.000,00
VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato LOTTO UNICO	=	€ 73.200,00

Determinazione PREZZO BASE D'ASTA del Lotto UNICO

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell'immobile pignorato, che possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, **al fine di rendere competitivo e/o comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, in ottemperanza a quanto disposto, **il sottoscritto applica al valore di mercato come sopra determinato una riduzione pari al 10%.**



LOTTO UNICO - di proprietà del Sig. [REDACTED]

Appartamento per Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**; confinante con detta via, pozzo luce e proprietà Canale Sebastiana, **identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 - P 2°-3°**

	Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario	€	73.200,00
A detrarre:			
-	Riduzione del 10 % rispetto al valore di mercato	- €	7.320,00
	Somma	€	65.880,00¹

¹ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tiene conto anche delle difficoltà di vendita in sede di vendita forzata oltre che della riduzione dovuta per l'**assenza della garanzia per vizi**

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

Si precisa che il valore determinato per il prezzo a base d'asta relativo al lotto, oltre che esprimere un giudizio del più probabile valore di mercato, va inteso nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (Prezzo Base Asta).

Riepilogo Quote Pignorate

Il diritto reale pignorato è la **piena proprietà** di:

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, **identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 - P 2°-3°**

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato, **DE SIMONE Marcello**, con Atto di Compravendita rogato dal Dott. Vincenzo Marretta Notaio in Palermo in data 29/07/2009 rep. 21734 racc. 8356, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 30/07/2009 ai nn° 59835/4185SVT65M04G273J,

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il valore complessivo - prezzo base asta del compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. riporta il quadro riepilogativo con ivi riportati i valori delle singole quote pignorate in testa all'esecutato (odierno debitore).

LOTTO UNICO di proprietà del Sig. [REDACTED]

Piena proprietà di un'Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, **identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 - P 2°-3°**

	PREZZO BASE D'ASTA	€	66.000,00
	Valore di mercato	€	65.880,00¹
	Quota pignorata (1000/1000 proprietà)²	€	73.200,00

Note:

1. Valore di mercato al netto delle detrazioni.
2. Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Scheda Sinottica Riepilogativa relativa al **Lotto Unico** è riportata in allegato alla presente relazione (All.to 20)



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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente proprietario esecutato:

1. **DE SIMONE Marcello**, nato a Palermo il 30/11/1969, C.F. DSMMCL69S30G273G, (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) residente in Via Francesco Baracca n. 28 - 90014 Casteldaccia (Pa)

Il diritto reale del compendio pignorato è il seguente:

Piena proprietà 1/1 di Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al **Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 - P 2°-3°**.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1**.

L'immobile pignorato ha caratteristiche e consistenza tali da costituire **LOTTO UNICO per la vendita**.

Pertanto, non **occorre procedere alla valutazione di quote indivise**.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto, in risposta al quesito, ha acquisito la seguente documentazione che costituisce allegato alla presente relazione (All.to 17):

1. **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Casteldaccia (Pa) in data 04/03/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è residente a Casteldaccia in Via [REDACTED]** per immigrazione da Palermo **dal 09/05/1994**.
2. **Certificato di Stato Civile e Stato di Famiglia**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Casteldaccia (Pa) in data 04/03/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED] G, dal quale si evince che **l'esecutato è coniugato con [REDACTED]**; la famiglia è composta, oltre che dai coniugi [REDACTED], anche dai due figli maggiorenni.
3. **Certificato di matrimonio per Estratto**, , rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Casteldaccia (Pa) in data 04/03/2024, dal quale si evince che **l'esecutato [REDACTED] e la coniuge [REDACTED]** contrassero matrimonio [REDACTED] in Casteldaccia (Pa), optando per il **Regime di Separazione dei Beni** come si evince dalle annotazioni a margine.

Nella speranza di avere bene e fedelmente assolto al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, attraverso procedura di invio telematico.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese, li 03/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Re Stefano



ELENCO ALLEGATI:

1. N. 1 **Planimetria Stato Attuale** Rilevato immobile pignorato - Fg. 3 p.la 3413 Subb 5 e 6
2. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 3 Comune di Casteldaccia
3. Visura Storica immobile pignorato:N.C.E.U. (agg. al 09/02/2024)
4. Visura Storica immobile pignorato: N.C.T. (agg. al 03/10/2024)
5. N° 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato - Fg. 3 p.la 3413 Subb 5 e 6
6. N° 1 Scheda catastale: Elenco Subalterni (agg. 09/02/2024)
7. N° 1 Scheda catastale: Elaborato Planimetrico (Anno 2017) in Atti al N.C.E.U. di Casteldaccia
8. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e foglio di mappa catastale – con indicazione immobile pignorato
9. N° 1 ORTOFOTO A COLORI DEL SITO – con indicazione del sito immobile pignorato
10. N° 1 Stralcio P.R.G. con Legenda Zone Omogenee
11. [REDACTED]
12. N. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica del sito edificato
13. N. 1 Certificato di Abitabilità e Agibilità
14. Documentazione Fotografica relativa all'immobile pignorato Fg. 3 p.la 3413 Subb 5 e 6 .
15. Atto di Compravendita rogato dal Dott. Vincenzo MARRETTA Notaio in Palermo in data [REDACTED]
16. Atto di Compravendita rogato dalla Dott.ssa Enrica LUPO Notaio in Morreale in data [REDACTED]
17. N. 3 Certificati Anagrafici Residenza Storico, Stato Civile e Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine.
18. Documentazione prelevata tramite Accesso agli Atti relativi all'immobile pignorato depositati presso UTC del Comune di Casteldaccia
19. Quotazioni immobiliari: Estratte dai siti web **Immobiliare.it** e **Astegiudiziarie.it** e quotazioni pubblicate da **OMI** relative al **2° SEM Anno 2023** (ultimo disponibile)
20. SCHEDA SINOTTICA Riepilogativa - Lotto Unico

