

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.Es. 187/2024**

Promossa da
OMISSIS
Contro
OMISSIS - OMISSIS

LOTTO UNICO :

Piena Proprietà di Appartamento di tipo popolare, con accesso semi-indipendente e con sviluppo su tre piani, sito nel Comune di Bagheria, Via Amilcare Ponchielli n° 28, ubicato al piano 1°-2° -3° di un piccolo fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 4.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'

II CTU

Arch. Maria Carmela Calascibetta



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 187/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI
CTU : Arch. Maria Carmela Calascibetta
Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Grazia Lo Buono**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS - OMISSIS

LOTTO UNICO

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni

- ELENCO ALLEGATI



Con decreto di nomina del 06/12/2024, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava CTU, la Sottoscritta Arch. Calascibetta Maria Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare assunta al R.G.Es. n° 187/2024, promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** in diritto 19/20 di Piena Proprietà ed 1/20 di Nuda Proprietà e a **OMISSIS** in diritto di 1/20 di Usufrutto, come riportato nell'atto emesso dal creditore procedente, colpisce il seguente bene:

- **Immobile residenziale sito in Bagheria (PA), Via Amilcare Ponchielli n°28, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 4.**

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'Atto di Acquisto, stipulato in data 03/03/2011 a rogito del Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo, Rep. 206610/4976 e trascritto a Palermo in data 09/03/2011 ai nn. 11856/8392.



Fig.1 - Sovrapposizione dell'immagine satellitare con stralcio di mappa catastale

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth (*Fig.1*), con l'estratto di mappa

catastale (Fig.2). Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione dell'immobile.

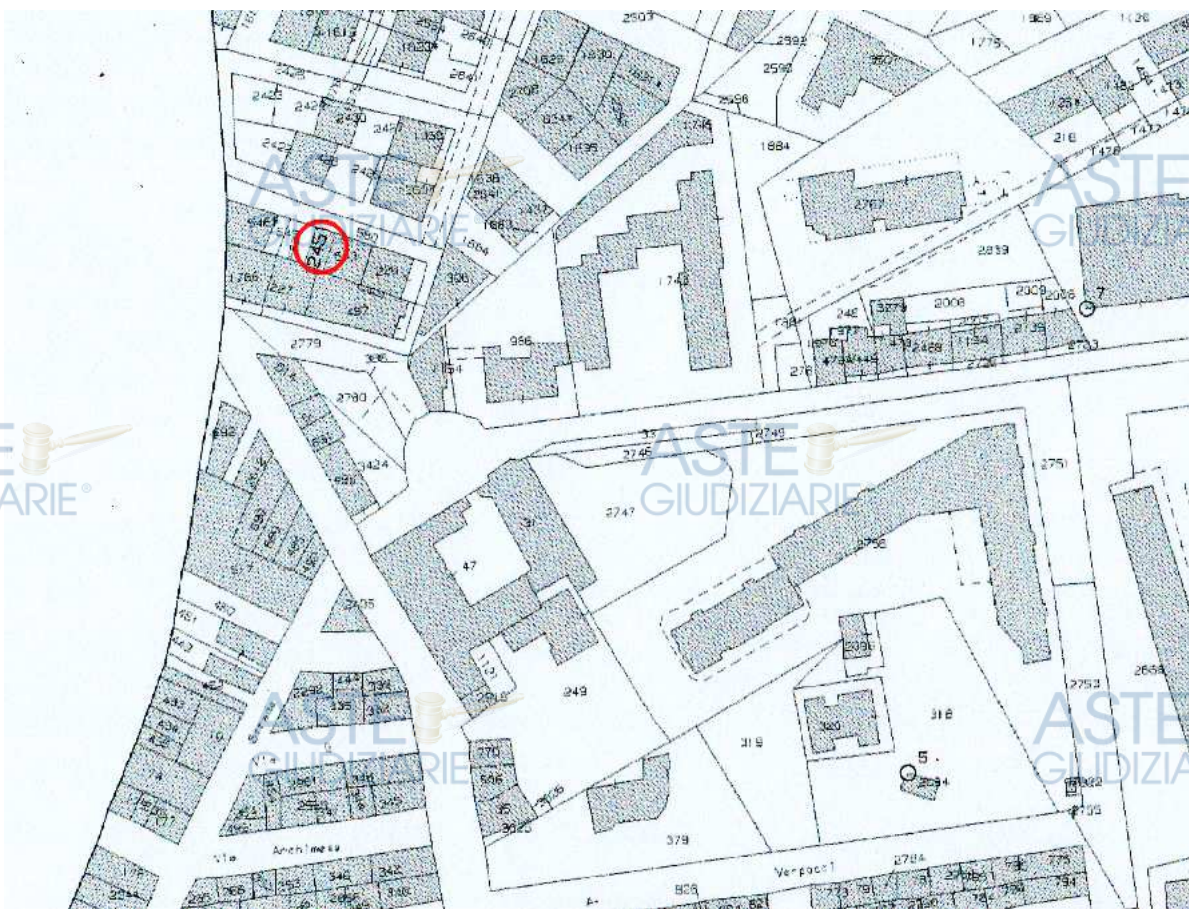


Fig.2 - Stralcio di mappa catastale – Individuazione del bene

In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità si accerta che presso l'Ufficio Tecnico non risultano procedimenti attivi.

Dal confronto dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio non emergono difformità formali né sostanziali.

Dalla sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali si rilevano difformità la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al quesito n°3) riguardante l'identificazione catastale del bene.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alle caratteristiche architettoniche del bene (casa a schiera, a 3 elevazioni servite da scala interna) non si ritiene opportuno prevedere la formazione di più lotti, pertanto il bene viene indicato come:

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di Abitazione semi-indipendente, sita nel Comune di Bagheria, Via Amilcare Ponchielli n° 28, ubicata al piano 1°, 2° e 3°, censita in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 4.

▪ **Confini del lotto**

- A nord con Via Amilcare Ponchielli, con scala comune all'immobile di piano terra (Sub.2) identificata come Bene comune non censibile al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 3 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 1
- A est con fabbricato di proprietà aliena censito al Fg.13, p.lla 543 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 1
- A sud con fabbricati di proprietà aliena, censiti al Fg.13, p.lle 497 e 227 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 1
- A ovest con fabbricato di proprietà aliena, censito al Fg.13, p.lla 543 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 1



IE DEI BENI COM
ASTE
GIUDIZIARIE

distante dal
(Fig.3).
ati (Fig.4) di

lizzato intorno al
o urbano” e caratt
via Amilcare Pon



EVARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

L'unità immobiliare, che come accennato in precedenza si sviluppa al piano primo, secondo e terzo del fabbricato, risulta accessibile da un portoncino ubicato al civico n° 28 di Via Amilcare Ponchielli (Foto 1,2), attraversato il quale si sviluppa un pianerottolo e una rampa di scala (Foto 3).



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale (Fig.5), il sopracitato pianerottolo, identificato come "ingresso" e annotato al Sub. 3, risulterebbe bene comune non censibile alle due unità immobiliari di cui consiste il fabbricato ovvero l'unità di piano terra censita al Sub. 2 ed aliena alla procedura e l'unità di piano primo, secondo e terzo censita al Sub. 4 ed oggetto della presente perizia.

Si segnala tuttavia che allo stato attuale, nel predetto pianerottolo non risulta presente la porta che consentiva o dovrebbe consentire l'accesso all'immobile di piano terra, circostanza quest'ultima che rende di fatto l'immobile oggetto di perizia, con accesso indipendente sebbene non legalmente costituito come tale.

Completato dal GEOMETRA
BELTRAME FAUSTO
iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PALERMO dal
Data 09.05.1995
Firma Fausto Beltrame

VIA UMBERTO

PIANO TERRA

VIA F.4

ELENCO E DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI

M. No	sub.	Destinazione o Utilizzazione (via. civ. a piano)	M. No	sub.
2454	1	CORTE ESCLUSIVA		
2454	2	APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO DIVISO IN F.4. N. 28-30		
2454	3	BENEFICIARIO BEN COMUNE DI SUB. 4 (INGRESSO)		
2454	4	APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO SECONDO (AVANDELLA TERRAZZO AL PIANO TERZO DI VIA F.4. N. 28)		

Fig. 5 – Stralcio di elaborato planimetrico

Percorsa la rampa il linea con il portoncino di accesso, la scala si sviluppa ad "L" (Foto 4) per consentire l'accesso, tramite vano porta d'ingresso al piano primo (Foto 5) dell'immobile oggetto di perizia.



Foto 4



Foto 5 – Porta d'accesso al Piano 1°

Il piano primo, come da planimetria di rilievo (Fig.6) risulta come di seguito articolato; dalla sopracitata porta di accesso si accede a una sala d'ingresso (Foto 5) che disimpegna due camere e un servizio igienico.

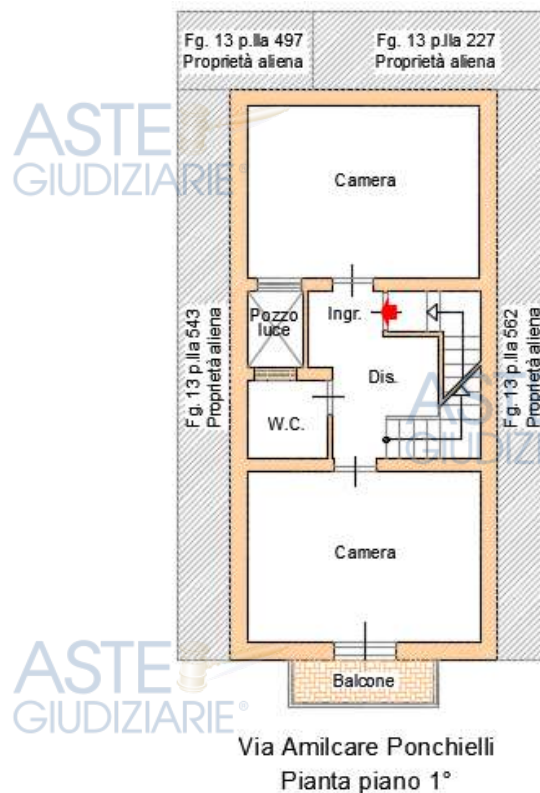


Fig. 6

A differenza della camera prospiciente su via A. Ponchielli (Foto 6,7), la quale risulta dotata di balconcino (Foto 8), l'altra camera (Foto 9,10) risulta dotata di finestra prospiciente su un piccolo pozzo luce (Foto 11) analogamente al servizio igienico (Foto 12,13) che risulta provvisto di elementi sanitari standard (lavabo, vaso, bidet).



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

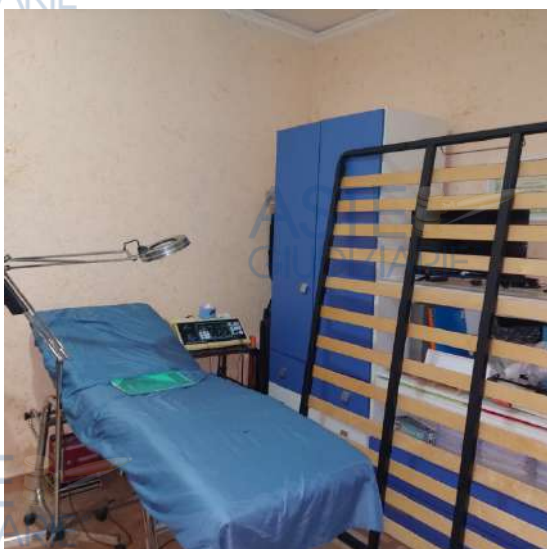


Foto 10



Foto 11

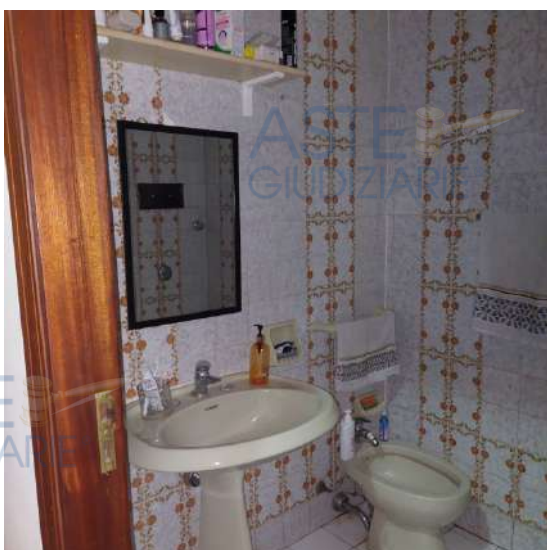


Foto 12



Foto 13

Nel disimpegno risulta inoltre ubicata la scala interna che conduce al piano secondo (Foto 14,15); lo sviluppo delle rampe risulta di forma a "C" e insiste planimetricamente sulla scala sottostante.



Foto 14



Foto 15

Il piano secondo, come da planimetria di rilievo (Fig.7), risulta composto da una sala di arrivo della scala (Foto 16,17) che disimpegna un ambiente pranzo-cucina, un servizio igienico con doccia e un terrazzo prospiciente su Via Amilcare Ponchielli.



Via Amilcare Ponchielli
Pianta piano 2°

Fig. 7



Foto 16



Foto 17



Foto 18

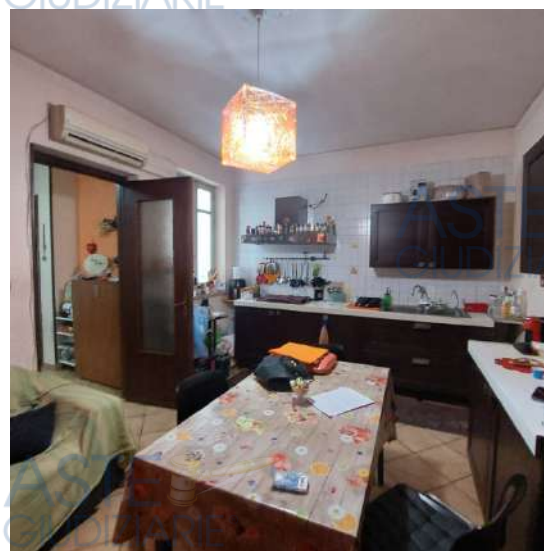


Foto 19

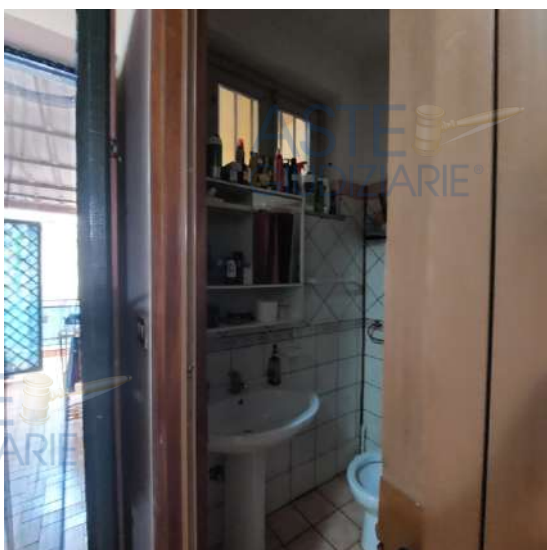


Foto 20

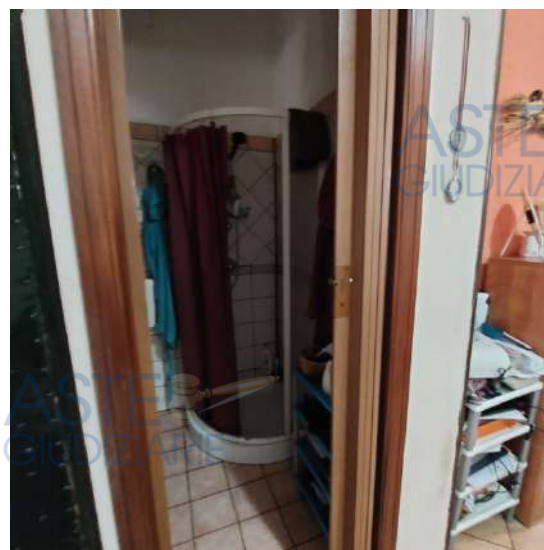


Foto 21

L'ambiente pranzo cucina (Foto 18,19), analogamente alla camera di piano inferiore, risulta dotato di finestra prospiciente su pozzo luce.

Il servizio igienico risulta dotato di finestra prospiciente sul terrazzo (Foto 20,21).

Nel terrazzo, caratterizzato dalla presenza di una tettoia in lamierino grecato con struttura costituita da traverse e pilastri in ferro (Foto 22,23,24), risulta presente un vano destinato a lavanderia (Foto 25,26) dotato di finestra e una scala in ferro di tipo a chiocciola che conduce al terrazzo di piano terzo (Foto 27).

Il terrazzo, dotato di griglie paravento, si conclude con l'affaccio su via Amilcare Ponchielli, a mezzo di un balcone (Foto 24) avente dimensioni e caratteristiche simili a quello sottostante di piano primo e dunque caratterizzato da un parapetto costituito da ringhiera in ferro.

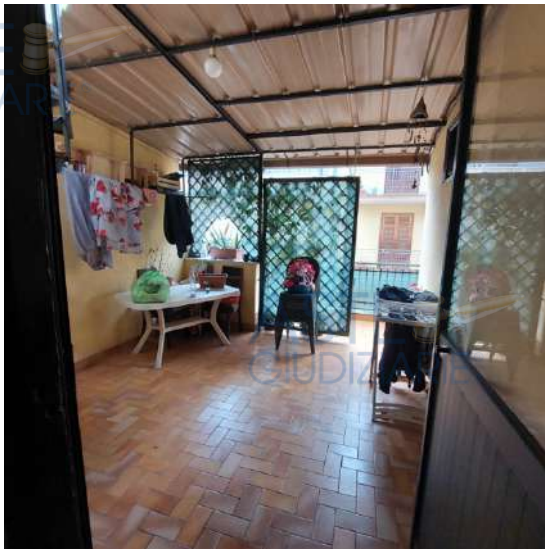


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

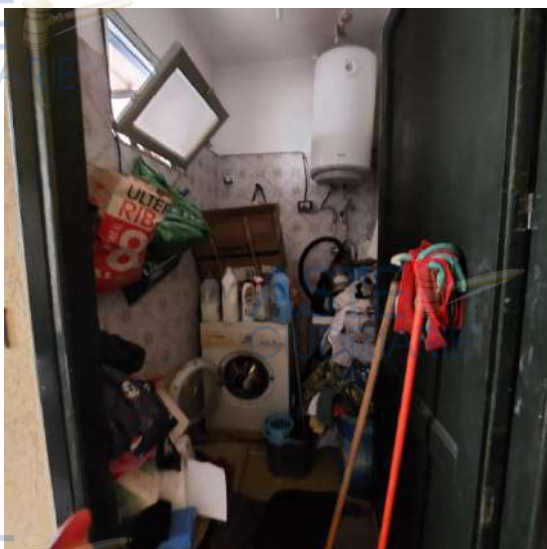


Foto 26

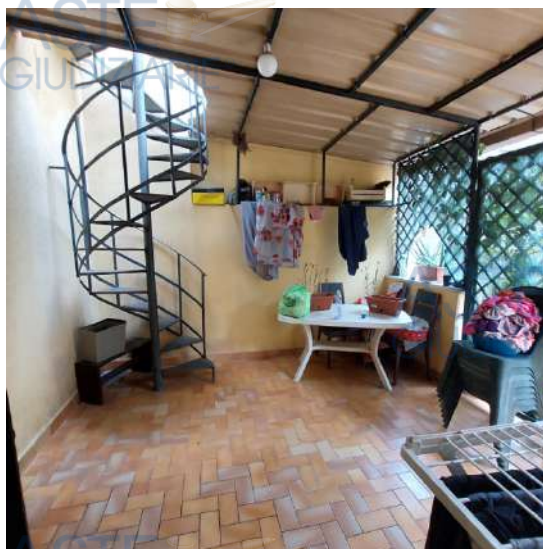


Foto 27

Tramite la scala a chiocciola, come da planimetria di rilievo (Fig 8), si accede al terzo ed ultimo piano consistente in un ampio terrazzo (Foto 28,29,30) nel quale insiste un locale destinato a ripostiglio (Foto 31,32,33), oltreché recipienti in pvc destinati alla riserva idrica. Si rileva inoltre la presenza di un lucernario a copertura del pozzo luce, costituito da struttura inclinata, realizzata in ferro e lastre di vetro, atta a garantire una sufficiente aerilluminazione dei locali dell'immobile che si affacciano nel sopracitato pozzo luce. La copertura del locale ripostiglio presenta struttura in ferro e lastre di coibentato rivestite con lastre di lamiera grecata.



Via Amilcare Ponchielli
Pianta piano 3°

Fig. 8



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

Sotto il profilo strutturale l'immobile risulta in muratura portante, realizzata presumibilmente in conci di tufo e solai latero – cementizi; la scala interna è in cemento armato.

IOMPagnamenti esterni risultano rifiniti a intonaco tipo Li Vigni mentre le pareti interne risultano intonacate e rifinite a gesso dolce.

I serramenti esterni sono in legno e dotati di persiane, anch'esse in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato e di fattura ordinaria (tipica degli anni '60); la porta che conduce al terrazzo di piano primo e gli infissi del ripostiglio di piano terzo sono in alluminio.

La pavimentazione interna consiste in piastrelle di ceramica, di dimensioni (30x30) cm e di colore chiaro mentre la pavimentazione dei balconi e del terrazzo di piano secondo, di caratteristica simile a quella interna, consiste in piastrelle di dimensioni inferiori, pari a (7x15) cm.

La pavimentazione interna ed esterna del piano terzo consiste in mattoni di cemento a scaglie di marmo. Le pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici sono adeguatamente rivestite con piastrelle di ceramica. La scala risulta rivestita con lastre di marmo tipo Botticino.

L'immobile risulta allacciato alle reti idrico-fognaria comunali.

L'impianto elettrico non risulta adeguato alle norme vigenti.

L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno di tipo elettrico mentre il sistema di riscaldamento-raffreddamento è garantito da climatizzatori.

Le condizioni strutturali e manutentive dell'immobile sono buone.

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

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

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- stato dei pavimenti: buono
- stato dei soffitti: buono
- stato di rivestimento pareti: buono
- stato degli infissi interni: buono
- stato degli infissi esterni: buono
- impianto servizio igienico: buono
- elettrico: non a norma
- impianto idrico: a norma
- impianto riscaldamento/raffreddamento : climatizzatori
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno otto elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: OTTIMO.

DATI METRICI / SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad abitazione, si applica il

seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

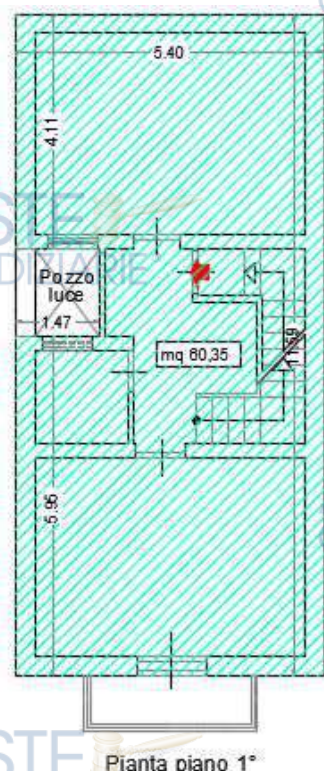
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, area scoperta a verde) nella misura:
 - per le pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - del 30%, fino a 25 mq
 - del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - per le pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - del 15%, fino a 25 mq
 - del 5%, per la quota eccedente 25 mq
- della superficie omogeneizzata di pertinenze accessorie (cantine, soffitte o utilizzazioni similari), nella misura:
 - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sulla scorta del rilievo effettuato e delle relative restituzioni grafiche (Figg. 9,10,11), ai fini del computo della superficie utile e della superficie commerciale, si riassumono i seguenti dati metrici:



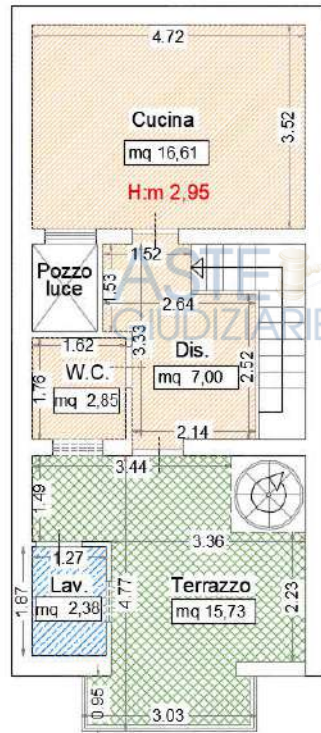
Superficie utile : mq 41,69

Sup. non residenziale (balcone) : mq 2,72



Superficie utile lorda : mq 60,35

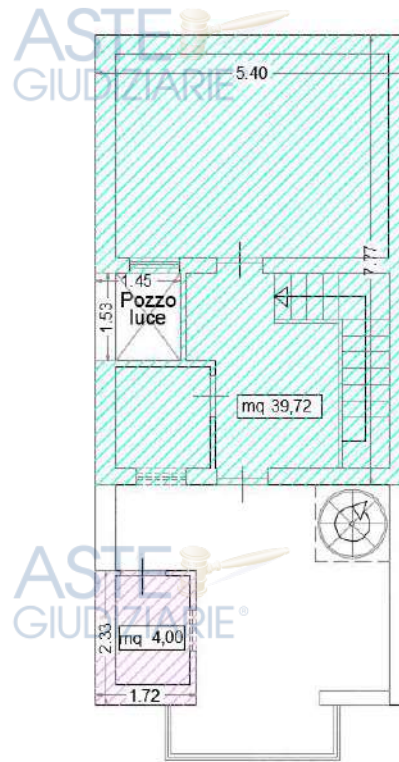
Fig.9



Pianta piano 2°

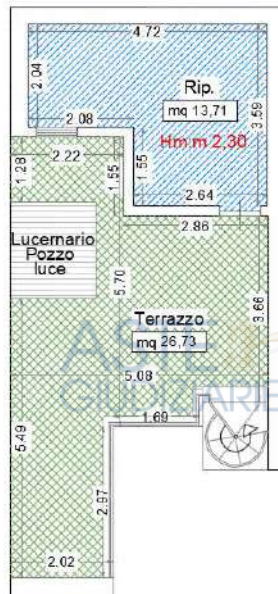
- Superficie utile : mq 26,46
- Sup. non residenziale (terrazzo) : mq 15,73
- Sup. non residenziale (lavanderia) : mq 2,38

Fig.10



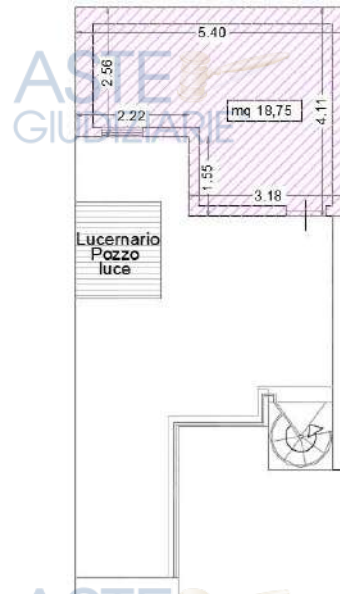
Pianta piano 2°

- Superficie utile lorda : mq 39,72
- Superficie access. lorda : mq 4,00



Pianta piano 3°

- Sup. non residenziale (terrazzo) : mq 26,73
- Sup. non residenziale (rip.) : mq 15,73



Pianta piano 3°

- Superficie access. lorda : mq 18,75

Fig.11

PIANO PRIMO:

- Superficie utile calpestabile: mq 41,69
- Superficie non residenziale di ornamento (Balcone) : mq 2,72
- Altezza utile : m 3,00
- **Superficie lorda : mq 60,35**
- **Superficie non residenziale di ornamento omogeneizzata : mq (2,72x30/100): 0,82**

PIANO SECONDO:

- Superficie utile calpestabile: mq 26,46
- Superficie non residenziale di ornamento (Terrazzo) : mq 15,73
- Superficie non residenziale pertinenza (Lavanderia) : mq 2,38
- **Superficie utile lorda : mq 39,72**
- Superficie lorda pertinenza accessoria (Lavanderia):mq 4,00
- **Superficie non residenziale di ornamento omogeneizzata : mq (15,73x30/100):4,72**
- **Superficie lorda pertinenza accessoria omogeneizzata : mq (4,00x50/100):2,00**

PIANO TERZO:

- Superficie non residenziale di ornamento (Terrazzo) : mq 26,73
- Superficie non residenziale pertinenza (Rip.) : mq 13,71
- Altezza utile : m 2,95
- Superficie lorda pertinenza accessoria (Rip.) : mq 18,75
- **Superficie non residenziale di ornamento omogeneizzata : mq (25,00x15/100) + (1,73x5/100):3,84**
- **Superficie lorda pertinenza accessoria omogeneizzata : mq (18,75x25/100):4,69**

DATI COMPLESSIVI

- Superficie utile : mq 68,15
- Superficie non residenziale di ornamento (terrazzi e balcone): mq 45,18
- Superficie non residenziale pertinenze accessorie (lavanderia+ rip.) : mq 16,09
- **SUPERFICIE COMMERCIALE: mq (60,35+0,82+39,72+4,72+2,00+3,84+4,69): 116,14**

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo si computa in € 150,00. L'importo previsto risulta detratto dal valore di stima.

Quesito n. 3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Ai fini della ricostruzione catastale del bene costituente il lotto e censita allo stato attuale in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.lla 2451, Sub. 4, si espone quanto segue.

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE – C.F. - Fg2 – p.lla 1608 - Sub.152

- Dal **09/07/1993** ad **Oggi** il bene risulta in **COSTITUZIONE** del 09/07/1993 in atti dal 10/11/1997 (n. 40060/1993)

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A546 - **Foglio 13 - Particella 2451**

Si annota:

- In data 09/07/1993: CLASSAMENTO del 09/07/1993 in atti dal 25/11/1999 PS 98\99 ART.14 L.27 12 97 N. 449 (n. 40060.1/1993)
- In data 23/01/2002: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2002 Pratica n. 36847 in atti dal 23/01/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6946.1/2002)
- In data 23/01/2002: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

IN ORDINE AGLI INTESATARI:

- Dal **09/07/1993** al **22/12/2002**, il bene risulta in Piena Proprietà a **OMISSIS** per **COSTITUZIONE** del 09/07/1993 in atti dal 10/11/1997 (n. 40060/1993)
- Dal **22/12/2002** al **25/09/2006**, il bene risulta in voltura a **OMISSIS** (Proprietà per 1/4), a **OMISSIS** (Proprietà per 2/4) e **OMISSIS** (Proprietà per 1/4), per **DENUNZIA** (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2002 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 2003 n. 740 registrato in data 20/06/2003 - **SUCC. DI CAVIGLIA ANTONINA** Voltura n. 953.1/2003 - Pratica n. PA0393405 in atti dal 14/01/2004
- Dal **25/09/2006** al **03/03/2011** il bene risulta in voltura ed in Piena Proprietà a **OMISSIS** e **OMISSIS** (in regime di comunione dei beni) Atto del 25/09/2006 Pubblico ufficiale RUSSO LETIZIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 31689 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 34557.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 10/10/2006
- Dal **03/03/2011** ad **Oggi** il bene risulta in voltura a **OMISSIS** in Diritto di Usufrutto per 1/20 e a **OMISSIS** in Piena Proprietà per 19/20 e in Nuda Proprietà per 1/20 per Atto del 03/03/2011 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 206610 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 8392.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 09/03/2011

Ai fini della ricostruzione catastale si procede con la ricostruzione degli intestatari del terreno su cui risulta edificato l'immobile in oggetto, ovvero l'immobile censito al Catasto terreni al Fg. 13 p.lla 2451.

- La particella variata in Ente Urbano in data 14/11/2002 a seguito della presentazione del Tipo Mappale (per Costituzione del fabbricato) del 28/06/1993 Pratica n. 464028 in atti dal 14/11/2002 (n. 3890.1/1993) deriva dalla soppressione della P.lla 544
- La p.lla 544 in data 08/03/1988 (impianto meccanografico) risulta in testa a **OMISSIS**.

RISPONDENZA FORMALE

In ordine alle risposdenze formali, non si rilevano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, né si rilevano incongruenze nei passaggi catastali.

RISPONDENZA SOSTANZIALE

In ordine alla rispondenza sostanziale tra le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi, a seguito della sovrapposizione grafica delle planimetrie di rilievo (in rosso) e le planimetrie catastali (Fig. 12) emerge che non risultano difformità al piano primo.

Viceversa ai piani superiori si accertano le seguenti difformità:

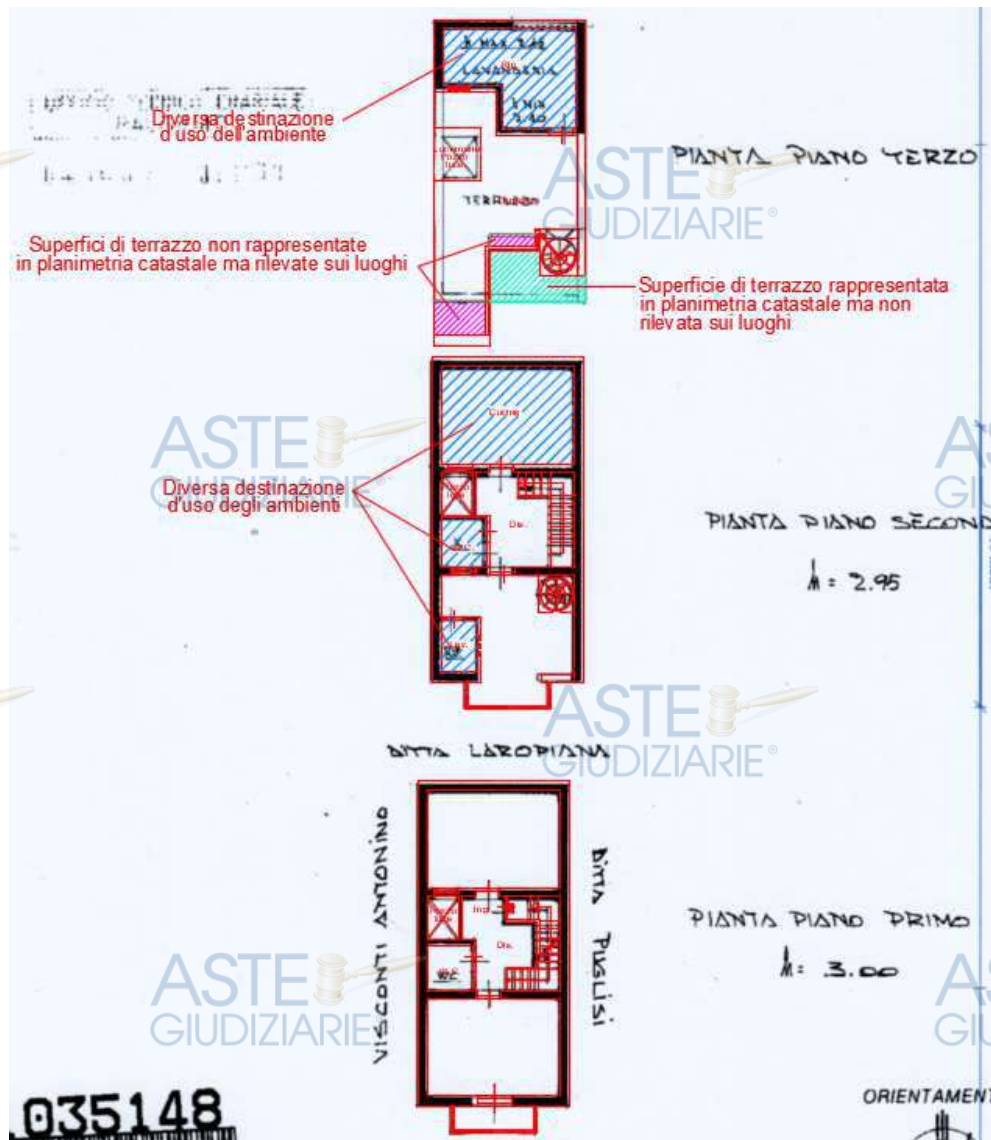


Fig. 12 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo sulle planimetrie catastali

- Difformità al piano secondo: risulta una diversa destinazione d'uso di tre ambienti, ovvero, la cucina risulta ubicata nell'ambiente "catastalmente" senza destinazione d'uso (e pertanto da intendere come camera) e al posto della cucina, come indicato nella planimetria catastale risulta ubicato un servizio igienico; l'ambiente "catastalmente" indicato come servizio igienico risulta di fatto destinato a lavanderia.

- Difformità al piano terzo:

- risulta una diversa destinazione d'uso dell'ambiente lavanderia che di fatto è adibito a ripostiglio
- risulta visibilmente errata la rappresentazione grafica del terrazzo con porzione rappresentata graficamente e di fatto non esistente e viceversa porzioni esistenti e non rappresentate graficamente; si precisa che la superficie effettiva del terrazzo corrisponde pressoché alla superficie rappresentata catastalmente, ma come accertato con sagoma differente.

Al fine di procedere alla conformità delle planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi occorrerà procedere all'aggiornamento delle stesse tramite presentazione presso l'Agenzia del Territorio di un Documento "Docfa", i cui costi sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile

COSTI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Competenze Tecniche : € 500,00

Tasse fisse : € 50,00

Sommano : € 550,00



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

LOTTO UNICO: Piena Proprietà di Appartamento di tipo popolare, con accesso semi-indipendente e con sviluppo su tre piani, sito nel Comune di Bagheria, Via Amilcare Ponchielli n° 28, ubicato al piano 1°-2° -3° di un piccolo fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 4.

- **DESCRIZIONE** : il lotto consiste in un immobile a destinazione residenziale di tipo popolare ubicato al piano primo, secondo e terzo di un piccolo fabbricato ubicato in Via Amilcare Ponchielli n° 28. L'accesso all'immobile avviene tramite scala e piccolo androne comuni con l'unità di piano terra.

Il collegamento verticale tra piano primo e secondo avviene tramite scala interna mentre l'accesso al piano terzo avviene mediante scala a chiocciola in ferro ubicata nel terrazzo di piano secondo.

Confinante per tre lati con altri immobili, l'unità pignorata presenta un solo prospetto su via A. Ponchielli e dotato di finestre su pozzo luce interno alla costruzione.

Il piano primo consiste in una sala ingresso che disimpegna un servizio igienico e due camere, una delle quali dotata di balcone su Via A. Ponchielli.

Il piano secondo consiste in un disimpegno, un ambiente destinato a cucina ed un servizio igienico; risulta dotato di terrazzo con locale adibito a lavanderia.

Il piano terzo consiste in un ampio terrazzo praticabile con locale destinato a ripostiglio.

La struttura è muratura portante con solai latero cementizi.

Le opere di finitura sono di buona fattura ed in buone condizioni.

- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** la costruzione risulta edificata intorno al 1958 e presenta visibili tracce di recente manutenzione ordinaria.

- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**

Superficie utile : mq 68,15

Superficie non residenziale di ornamento (terrazzi e balcone): mq 45,18

Superficie non residenziale pertinenze accessorie (lavanderia+ rip.) : mq 16,09

Superficie Commerciale: mq : 116,14

- **DATI CATASTALI** : risulta censito in Catasto Fabbricati al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub.4.

- **CONFINI:**

- A nord con Via Amilcare Ponchielli, con scala comune all'immobile di piano terra (Sub.2) identificata come Bene comune non censibile al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 3 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 1

- A est con fabbricato di proprietà aliena censito al Fg.13, p.IIIa 543 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 1

- A sud con fabbricati di proprietà aliena, censiti al Fg.13, p.IIIe 497 e 227 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 1

- A ovest con fabbricato di proprietà aliena, censito al Fg.13, p.IIIa 543 e con corte esclusiva di proprietà aliena (pozzo luce) identificata al Fg. 13, p.IIIa 2451, Sub. 1.

- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi, corrisponde orientativamente alla consistenza catastale mentre risulta lievemente difforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale; i costi per la regolarizzazione

catastale sono stati detratti dal valore di stima.

- **CONFORMITA' URBANISTICA:** l'immobile risulta dotato di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili assunto al n° 476/2 del 19/12/1958 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 13/04/1961; risulta inoltre presentata una DIA (Denuncia Inizio Attività) assunta al p.llo 01/08 dl 02/01/2008 finalizzata ad opere di manutenzione ordinaria. Si accertano difformità di carattere urbanistico che occorre regolarizzare; i costi da sostenere per la regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** il complesso ricade in zona B2 – – Area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio. Risulta inoltre soggetto a Vincolo paesaggistico (ex *D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.*) e a "Vincolo sismico", istituito con D.M. del 10.03.1969
- **STATO DI MANUTENZIONE :** lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è ottimo.
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** l'immobile è dotato di impianto idrico e fognario allacciati alle reti comunali; l'impianto elettrico non risulta a norma; sono presenti climatizzatori caldo/freddo.
- **PREZZO BASE euro 54.000,00.**

Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

PROVENIENZA VENTENNALE:

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

- Il bene risulta complessivamente in Piena Proprietà alle esegutate **OMISSIS** (in Diritto di Usufrutto per 1/20) e **OMISSIS** (in Proprietà per 19/20 e in Nuda Proprietà per 1/20) per averlo acquistato da **OMISSIS** e **OMISSIS** giusta **Atto di Compravendita** stipulato in data **03/03/2011** a rogito del Dott. Dario Fogazza, Notaio in Palermo, Rep. 206610/4976 e trascritto a Palermo in data 09/03/2011 ai nn. 11856/8392.
- Il bene perveniva in Piena Proprietà a **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno ed in regime di comunione dei beni, per averlo acquistato da **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** giusta **Atto di Compravendita** stipulato in data **25/09/2006** a rogito del Notaio Letizia Russo di Palermo, Rep. 31689/8884 e trascritto a Palermo in data 09/10/2006 ai nn. 62001/34557.
- Il bene perveniva in Piena Proprietà a **OMISSIS** nella quota pari 1/4, a **OMISSIS** nella quota pari 1/4, ed a **OMISSIS** nella quota pari 1/4, per averlo ereditato da **OMISSIS**, giusta **SUCCESSIONE** presentata presso Varese il **20/06/2003** al n. 740 Volume 2003 e trascritta a Palermo il 02/09/2004 ai nn. 43010/26869.

**Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

Poiché dall'esame del titolo di proprietà, ovvero dell'atto di compravendita, in ordine alla regolarità urbanistica non emergevano estremi di eventuali titoli abilitativi, ma si rilevava piuttosto la conformità urbanistica tramite dichiarazione resa dai venditori circa l'epoca di costruzione, antecedente al 1967, e poiché dalle risultanze catastali l'immobile risulta costituito solo nel 1995, la Sottoscritta si recava presso la "S.A.S. TD srl" al fine di accertare la veridicità delle dichiarazioni rese.

Tra le diverse elaborazioni consultate, si è ritenuto opportuno acquisire l'elaborazione fotogrammetrica di ripresa aerea eseguita nell'anno 1965 – Strisciata 2 – Fotogramma 412 (Fig. 13) accertando l'effettiva preesistenza dell'immobile.



Fig. 13 – Elaborazione fotogrammetrica Ripresa Aerea – Anno 1965

A rigore di indagine, nonostante l'assenza di alcun riferimento nell'Atto d'acquisto, la Sottoscritta provvedeva a inoltrare richiesta presso l'Ufficio Tecnico di Bagheria di accesso ad eventuali atti e/o titoli abilitativi relativi all'immobile, scoprendo con sorpresa la presenza della seguente documentazione:

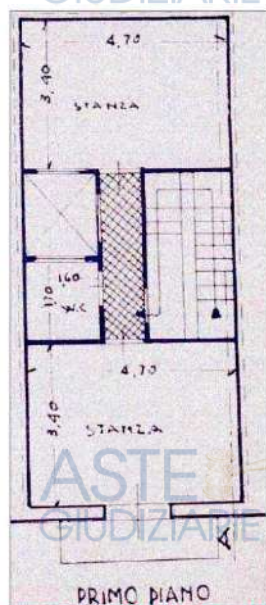
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili assunto al n° 476/2 del 19/12/1958 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 13/04/1961; ai suddetti provvedimenti, acquisiti in copia, risultano allegati grafici di progetto (Fig.14,15,16);
- DIA (Denuncia Inizio Attività) assunta al p.llo 01/08 dl 02/01/2008 finalizzata al *"completamento e rifinitura del prospetto precisando che non si eseguiranno alcun genere di lavori ai vari piani mantenendo inalterata l'articolazione interna così come si presenta allo stato attuale"* e *"mantenimento, al piano secondo, di una struttura leggera in ferro scatolare atta a sostenere un cannucciato o un telo di stoffa per creare una zona d'ombra nel periodo estivo"*.

A corredo della pratica risultano trasmessi gli elaborati grafici (Fig.14,15,16), di

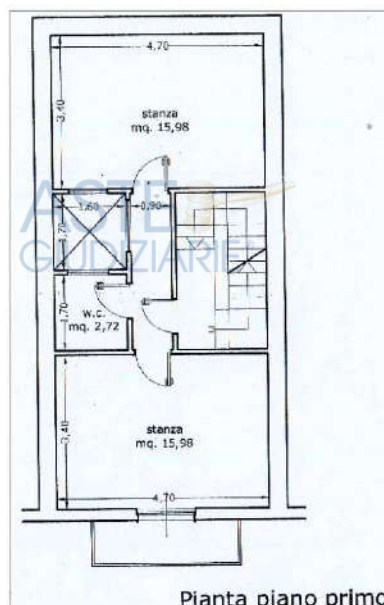
fatto coincidenti con gli elaborati di progetto del pregresso Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 1958.

La pratica risulta inoltre corredata della seguente documentazione:

- Richiesta di Nulla Osta della Soprintendenza ai BB. CC. AA. (silenzio/assenso) trasmessa in data 18/07/2007 al p.llo 13484
- Certificato di Idoneità Statica del 10/12/2007
- Certificato di collaudo finale
- Fine Lavori del 15/02/2008.

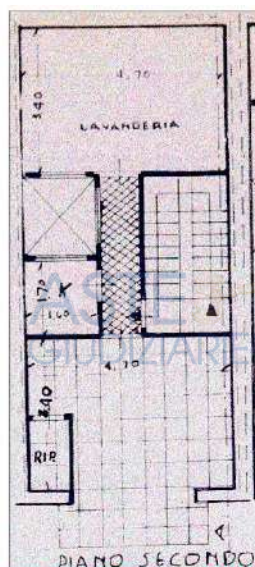


PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA DEL 1958

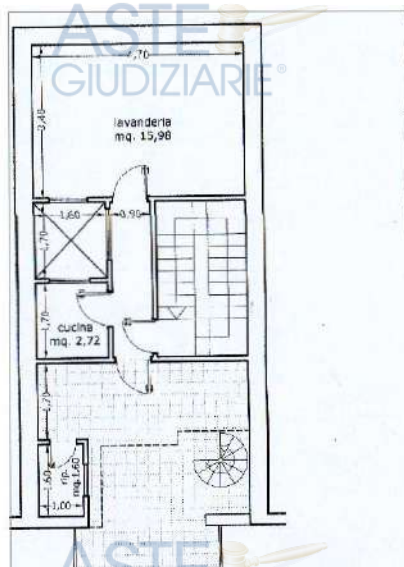


PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DIA DEL 2006

Fig. 14



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA DEL 1958



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DIA DEL 2006

Fig. 15

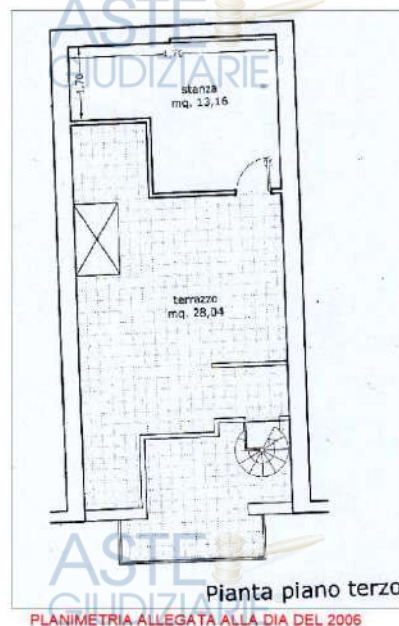
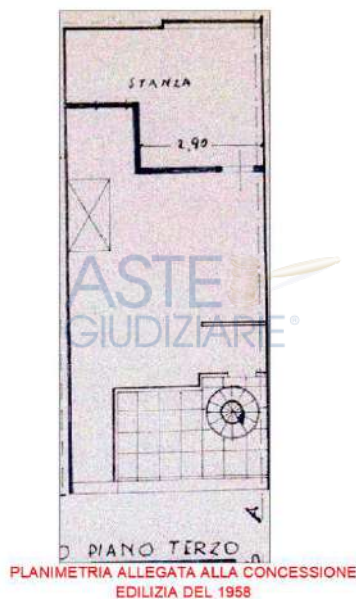


Fig. 16

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene sono state elaborate specifiche planimetrie di rilievo (in rosso) che sovrapposte alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico, a corredo della DIA del 2006 (ma di fatto coincidenti alle planimetrie dell'Autorizzazione del 1958) rivelano, oltre a una modestissima discrasia nelle dimensioni generali, dovuta presumibilmente all'errata rappresentazione grafica dei muri interni che risultano tramezzi da 10 cm mentre in realtà sono muri portante di spessore pari a 30/35 cm, le seguenti difformità.

DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO PRIMO (Fig.17):

- Lo sviluppo terminale della scala d'accesso risulta lievemente variata; la predetta variazione, trattandosi di opera strutturale, è riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria suscettibile di SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01
- Non risulta presente il tramezzo rappresentato nella sala d'ingresso; la predetta variazione, trattandosi di diversa distribuzione interna, è riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria leggera suscettibile di CILA Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori SCIA Tardiva e tuttavia ricomprensibile nella SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01 ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01
- Nella sala d'ingresso si rileva un modesto ampliamento di superficie realizzata nell'area corrispondente al pozzo luce; trattandosi di un intervento abusivo non sanabile, ai fini della regolarità urbanistica occorre provvedere alla riduzione in pristino dello stato originario, arretrando il muro di confine con il pozzo luce secondo la configurazione originaria; occorrerà inoltre ripristinare l'infisso finestra che in esso risultava posto in essere.

DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO SECONDO (Fig.18):

- Lo sviluppo della scala interna, attualmente di forma a "C", risulta sensibilmente variata rispetto alla configurazione originaria (doppia rampa); la predetta

variazione, trattandosi di opera strutturale, è riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria suscettibile di SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01

- b) Non risulta presente il tramezzo rappresentato nella sala d'ingresso; la predetta variazione, trattandosi di diversa distribuzione interna, è riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria leggera suscettibile di CILA Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori SCIA Tardiva e tuttavia ricomprensibile nella SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01 ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01
- c) Nella sala d'ingresso si rileva un modesto ampliamento di superficie realizzata nell'area corrispondente al pozzo luce; trattandosi di un intervento abusivo non sanabile, ai fini della regolarità urbanistica occorre provvedere alla riduzione in pristino dello stato originario, arretrando il muro di confine con il pozzo luce secondo la configurazione originaria; occorrerà inoltre ripristinare l'infisso finestra che in esso risultava posto in essere.
- d) Risultano variare le destinazioni d'uso degli ambienti ovvero nel locale lavanderia risulta attualmente la cucina, nel locale cucina risulta attualmente un servizio igienico e nel locale ripostiglio ubicato nel terrazzo risulta attualmente una lavanderia; le predette variazioni, trattandosi di diversa distribuzione interna, sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria leggera suscettibili di CILA Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori SCIA Tardiva e tuttavia ricomprensibili nella SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01 ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01
- e) In sostituzione ad eventuali incannucciati o teli di stoffa, come dichiarato in DIA, la struttura leggera in ferro ubicata nel terrazzo presenta copertura realizzata con lastre di lamiera grecata; per le caratteristiche di prospicienza su via pubblica detta copertura risulta abusiva e non sanabile e pertanto se ne prevede la dismissione.
- f) Diversa ubicazione della scala autoportante (a chiocciola); la predetta variazione, trattandosi di diversa distribuzione interna, è riconducibile ad intervento di manutenzione straordinaria leggera suscettibile di CILA Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori SCIA Tardiva e tuttavia ricomprensibile nella SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01 ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01

DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO TERZO (Fig.19):

- a) Si rileva una riduzione, a mezzo di arretramento rispetto al prospetto su via Amilcare Ponchielli, del terrazzo di piano terzo. Precisando che la riduzione di superficie, pari a mq 28,04 nei grafici di progetto e pari a mq 26,73 in base al rilievo effettuato, rappresenta una difformità riconducibile ad abuso edilizio "minore", ai fini della regolarità urbanistica potrà essere ricompresa nella pratica di SCIA in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria) ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/01



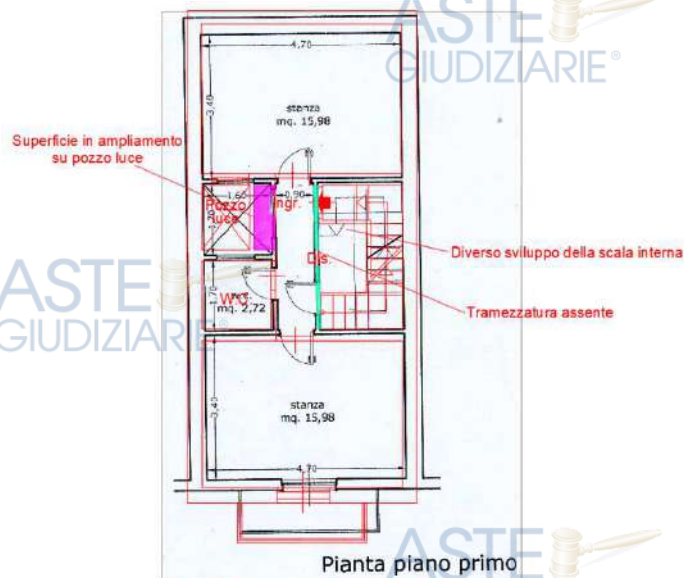


Fig. 17



Fig. 18

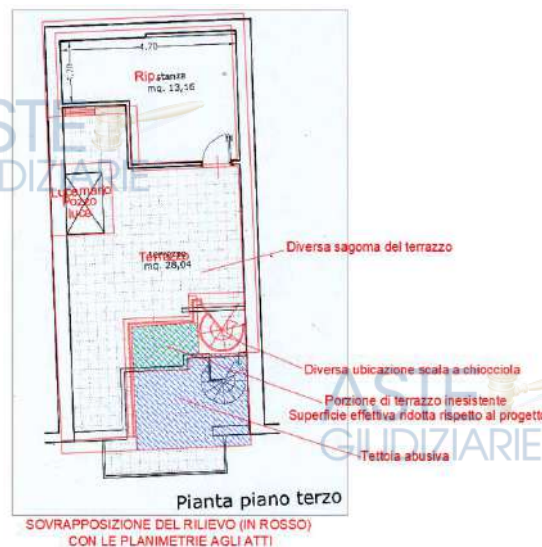


Fig. 19

A riepilogo delle procedure relative alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile con relativi costi da sostenere:

- Costi per interventi di riduzione in pristino degli abusi edilizi (ampliamenti su pozzo luce e tettoia), come da computo metrico estimativo (Allegato A4): € 5.543,26 arrotondati ad € 6.000,00
- Competenze Tecniche SCIA in Sanatoria : € 3.500,00
- Diritti di Segreteria e Istruttoria SCIA in Sanatoria : € 180,00
- Oneri Oblazione SCIA in Sanatoria : € 1.000,00
- Oneri Concessori (pari al 12%) valutati in base al Computo metrico Estimativo delle opere difformi (scala interna e opere interne) che si stima approssimativamente pari ad € 25.000 : € (25.000 x 12/100) : € 3.000,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE : € 13.680,00**

I suddetti presunti costi sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile.

A completezza delle indagini di carattere urbanistico, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica si accerta che secondo il vigente Piano Regolatore Generale la particella in cui insiste l'immobile (F.13 p.lla 2451) ricade in Zona Territoriale Omogenea "B2" – Area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, anche sovraordinati, si specifica che la particella risulta soggetta a:

- Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex *D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.*)
- Art. 73 – "Vincolo sismico", istituito con D.M. del 10.03.1969

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

In base agli accertamenti effettuati, l'immobile risulta abitato dall'esecutata **OMISSIS**.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non risultano in pendenza altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- Non risultano in pendenza procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati.

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica, i beni non sono soggetti al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un immobile facente parte di un fabbricato costituito solamente da due unità immobiliari non risulta costituito Condominio.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si segnalano particolari oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Fogazza Dario in data 03/03/2011, Rep. 206611/4977, iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Palermo in data 09/03/2011 ai nn. 11857/1920 a favore di **OMISSIS**
- 2) Trascrizioni:
Pignoramento immobiliare n° 2319 del 07/10/2024 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS E OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: UNEP Palermo, trascritto in data 22/11/2024 ai nn. 56302/45639;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, si rilevano difformità edilizio – urbanistiche i cui costi di regolarizzazione sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile;
- 4) Difformità catastali : in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 3, si rilevano difformità di carattere catastale i cui costi di regolarizzazione sono stati decurtati dal valore di stima dell'immobile.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEI BENI SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, il bene non risulta gravato da livello, censo o uso civico.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non essendo costituito condominio non si accertano spese di gestione né la sussistenza di eventuali procedimenti in corso.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

Date le specifiche caratteristiche dell'immobile, ovvero di unità residenziale di tipo popolare, con caratteristiche tipologiche piuttosto diffuse nella città di Bagheria e più specificatamente nel contesto urbano in cui ricade l'immobile, al fine di garantire una

congrua ed aderente stima del valore di mercato, si è ritenuto opportuno procedere con l'applicazione del **metodo sintetico-comparativo** attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

VALUTAZIONE – Metodo sintetico / comparativo

Al fine di reperire valori di mercato noti da assumere come parametri unitari (€/mq), tenuto conto dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile ma altresì delle caratteristiche tipologiche (casa a schiera di modesta quadratura, realizzata su tre piani con scala interna e dotata di una sola facciata di esposizione e altri affacci su piccolo pozzo luce) si è ritenuto opportuno assumere i valori minimi indicati nelle Banche dati disponibili e desumere da essi il valore medio aritmetico.

Fonti Quotazioni:

- Quotazioni unitarie (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relative al 2° Semestre dell'anno 2024, per tipologia "Abitazioni popolari"
 - **Valore min. : € 650,00/mq**
 - Valore max. : € 900,00/mq
- Quotazioni unitarie "Mercato-immobiliare.info" relative al 2° Semestre dell'anno 2024, per tipologia "Case semi-indipendenti"
 - **Valore min: € 585,00/mq**

Procedendo con la media aritmetica, si determina il seguente Valore unitario : **€ 617,50/mq**

Applicazione dei valori unitari alle superficie commerciale del lotto:

Valore unitario: € 617,50/mq

Superficie Commerciale : mq 116,14

VALORE DI MERCATO: €/mq (617,50 X 116,14) mq = **€ 71.716,45**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA AL NETTO DEI COSTI DA SOSTENERE

Valore di mercato : € 71.716,45

COSTI DA DECURTARE DAL VALORE DI MERCATO

- Costi per il Certificato di Prestazione Energetica : € 150,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica: € 13.680,00
- Costi per l'aggiornamento catastale : € 550,00
- **Sommano : € 14.380,00**

VALORE DI STIMA (al netto dei costi)= **€ 57.336,45**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, al fine di proporre un congruo **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 5% ed il 10% del valore di mercato) si osserva che:

- non si configura la circostanza di una mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- in base allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile non si configurano circostanze di eventuale deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- date le caratteristiche ordinarie del bene non si ritiene probabile che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- non sussistono sostanziali differenti modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- sussiste la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata rispetto alla vendita a libero mercato;

In ragione delle sopracitate osservazioni, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 5%.

Valore di stima del lotto: € 57.336,45

Percentuale di ribasso: 5%: € 2.866,82

PREZZO BASE D'ASTA: € 54.469,63 arrotondati ad € 54.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà, sebbene in quota di Proprietà e Nuda Proprietà da parte di una delle due eseguite e in quota di Usufrutto da parte dell'altra, non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base ai certificati di stato civile acquisiti, l'esecutata **OMISSIS** risulta nubile e l'esecutata **OMISSIS** risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore di stima** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 57.336,45**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 54.000,00**

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

La presente relazione è corredata da appositi Allegati contenenti i seguenti elaborati e documenti:

- Allegato A1 – Documentazione Fotografica
- Allegato A2 – Elaborati grafici
- Allegato A3 – Fonti quotazioni immobiliari
- Allegato A4 – Computo metrico delle opere di riduzione in pristino
- Allegato B1 - Visure catastali – Verbale di Sopralluogo – Certificati di Stato Civile – Titolo di

proprietà
• Allegato B2 – Certificato di Destinazione Urbanistica - Atti Ufficio Tecnico
Palermo 19/02/2025
Con Osservanza

Il CTU
Arch. Maria Carmela Calascibetta

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

