

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. ANGELO PETRALIA

Esecuzione immobiliare n. 224 / 2014 R.G.E.

Creditore procedente - ITALFONDIARIO S.p.A.  
Creditori intervenuti - RISCOSSIONE SICILIA S.p.A.  
- EQUITALIA NORD S.p.A.

Debitori eseguiti

[REDACTED]  
[REDACTED]

Scadenza termine di consegna 06.10.2015

Data udienza

**Sommario**

Descrizione dello stato dei luoghi - Verifica della conformità dell'opera - Indicazione dello stato di possesso - Esistenza di vincoli - Formalità e oneri - Accertamenti ed indagini urbanistiche - Determinazione del valore commerciale - Elaborati grafici e documentazione fotografica.

**RELAZIONE PERITALE**

**Premessa**

Con Decreto del 29.06.2015, il G.E. Dott. Angelo Petralia nominava il sottoscritto Ing. Antonio Pilato, iscritto all'Ordine professionale della Provincia di Palermo al n. 2325 e all'Albo dei



Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Termini Imerese, ausiliario esperto nella esecuzione immobiliare n. 224/2014 R.G.E. del Tribunale di Termini Imerese.

Accettato l'incarico l'08.07.2015 e acquisita copia del fascicolo lo scrivente iniziava le operazioni peritali e inviava avviso per sopralluogo alle parti.

**Sopralluogo.** Il sopralluogo si svolgeva il 15.09.2015, in assenza dei debitori esecutati, i quali comunicavano telefonicamente la loro assenza e davano disposizioni per l'accesso sui luoghi. Il fabbricato si presentava non abitato, libero di mobili e arredi, con diversi lavori edilizi iniziati ma non completati. Tra i detti lavori è stata riscontrata la fusione delle unità pignorate creando, in questo modo, un'incoerenza tra dati riportati nel pignoramento, visure catastali e stato di fatto.

**Atto di pignoramento.** Emesso dal Tribunale di Termini Imerese, trascritto il 18.11.2014 ai nn.46616 / 35762 a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino (TO) sui seguenti immobili in ditta a

- Catasto Terreni Comune di Lercara Friddi (PA) Fg. 500, part. 2672 sub 1 Porz. Rur fp;
- Catasto Fabbricati Comune di Lercara Friddi (PA) Fg. MU part. 2672 sub 2, cat A/4 classe 1 consistenza vani 5, Rendita euro 105,87, Via Camerino n. 78, P 1-2-3;
- Catasto Fabbricati Comune di Lercara Friddi (PA) Fg. MU p.lla 3547 sub 2, cat A/6 classe 2 consistenza vani 3,5, Rendita euro 74,11, Via Mercato n. 77, P T-1-2.

**Completezza della documentazione** (p.to 1 del quesito). Nella documentazione sono stati evidenziati i seguenti aspetti:

- Non esistono planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate;
- I dati catastali degli immobili identificano l'oggetto del pignoramento in modo sostanziale, anche se non formale con lo stato di fatto.

**Lo stato dei luoghi** (p.to 2 del quesito).

**Ubicazione.** Gli immobili pignorati sono due edifici contigui, destinati ad abitazione, ubicati nella parte estrema del centro urbano di Lercara Friddi, zona di vecchia realizzazione, risalente



Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 2 di 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

alla prima metà del secolo scorso, con edilizia a schiera, generalmente in muratura, fatta di edifici singoli a due o tre elevazioni sul piano terra, all'interno di una rete di strade carrabili. Le aree di sedime sono quasi rettangolari e formano, con i fabbricati ivi insistenti, una doppia manica, perimetrata dalle vie Mercato e Camerino.

**Provenienza.** \_\_\_\_\_, è proprietario per la quota indivisa di 1/2 in comunione legale cc  
24.11.1965, è proprietaria per la quota di 1/2 indivisa in comunione legale c  
in virtù delle seguenti compravendite a rogito del Notar Biancorosso Rosolino:

≠ Atto del 2.8.1994 trascritto il 24.08.1994 ai nn. 32174/23720 da potere di \_\_\_\_\_, per la piena proprietà; in Catasto Terreno Fg. MU p.lla 2672 sub 1, are 45, porzione di fabbricato rurale, e in Catasto Fabbricati Fg. MU p.lla 2672 sub 2 via Camerino 78 cat. A/4 cl. 1 vani 5 R.C. £ 205.000, P 1, 2 e 3.

Pervenuti ai venditori per 12/14, in forza degli atti di acquisto a rogito del Notar Luigi Nicolosi del 15.12.1956 rep. 774, reg.to il 22.12.1956 al n. 263 vol. 107, e del 17.10.1957 rep. 895 reg.to a Lercara Friddi il 02.11.1957 al n. 175 vol. 108. Per il restante, i venditori dichiaravano di averlo acquisito per avvenuta usucapione fin dal 1956.

≠ Atto del 02.08.1995 trascritto il 29.08.1995 ai nn. 31045/23638 da potere di \_\_\_\_\_

a) 10.05.1939, e

01.07.1941, per la piena proprietà; in Catasto Fabbricati al Fg. MU p.lla 3547 sub 2, via Moscatto 77, categ. A/6 cl 2 vani 3,5 R.C. £ 143.500.

Pervenuto ai venditori con atto di acquisto del 09.07.1973 a rogito del Notar Luigi Nicolosi, trascritto il 06.08.1973 ai nn. 31993/26449, da potere di \_\_\_\_\_

Nelle compravendite del 02.08.1994 e del 02.08.1995 le unità erano così descritte:

≠ Casa per civile abitazione, sita in Lercara Friddi alla via Camerino n. 76/78, composta da due vani a piano terra, due vani a piano primo, due vani a piano secondo e sottotetto a piano terzo, confinante con la predetta via, con \_\_\_\_\_, e con \_\_\_\_\_, in catasto, i

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 3 di 12

vani a piano terra sono riportati al N.C.T. alla Partita n. 780, M.U. [p.lla] 2672 sub 1, Porzione rurale di fabbricato, ca 45, senza altri dati; mentre i vani a piano primo, secondo e terzo sono riportati al N.C.E.U. alla Partita n. 3087, M.U. [p.lla] 2672 sub 2, via Camerino n. 78 P. 1°-2°-3°, categ. A/4, cl.1, vani 5 R.C. £ 205.000.

≠ Fabbricato composto da un vano a piano terra, un vano a primo piano e un vano a secondo piano. Confinante con la via Mercato, con Tatano Giuseppe e Lo Forte Salvatore, in N.C.E.U. alla partita n. 1365, Fg. M.U. p.lla 3547 sub 2, via Mercato n. 77 P. T, 1°, 2°, cat. A/6, cl. 2 vani 3,5 R.C. £ 143.500.

I venditori dichiaravano, ai sensi dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, che le costruzioni erano iniziate anteriormente all'1 settembre 1967, rispetto alla normativa urbanistica allora vigente, e che, successivamente non erano state effettuate opere in variante per cui si sarebbe dovuto chiedere la concessione o provvedimenti autorizzativi (**all. n. 1**).

**Riferimenti catastali.** I dati catastali riportati nei titoli di proprietà e nell'atto di pignoramento sono coerenti tra di loro in modo oggettivo e sostanziale (**all. n. 2**).

Lo stato attuale è costituito da un unico fabbricato, costituito dal piano terra e tre sopraelevati, ottenuto dai due immobili originariamente distinti, (**all. n. 3**).

E' il caso previsto al punto 2 lett. a) del quesito:

*c) i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

La fusione delle abitazioni ha comportato la difformità dei dati catastali attuali, rispetto allo stato di fatto. L'aggiornamento dei dati ha richiesto la soppressione delle unità precedenti, la redazione del tipo mappale (24.09.2015), il passaggio dal catasto terreni a quello fabbricati e la nuova denominazione e classificazione dell'unica unità risultante (**all. n. 3**).

Il compendio, con le modifiche apportate, è oggi provvisoriamente rappresentato (in attesa della definitiva accettazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Palermo – Servizi catastali), dai seguenti dati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Catasto Fabbricati Comune di Lercara Friddi (PA) Fg. MU mappale 3547 sub 3 categ. A/3 classe 3 consistenza vani 11,5, indirizzo via Camerino 82 piano T, 1, 2, 3 stessa ditta intestataria e stesso diritto di proprietà.

**Confini.** I confini del lotto nella nuova conformazione sono:

- lato Sud-Est confina con le p.lle 2690 e 2673, appartenenti a terzi;
- lato Sud-Ovest confina con la via Camerino;
- lato Nord-Ovest confina con le p.lle 2671 e 2692, appartenenti a terzi;
- lato Nord-Est confina con la via Mercato.

**Caratteristiche costruttive.** La struttura portante verticale è costituita dal reticolo dei muri perimetrali e di controvento; gli elementi portanti orizzontali sono i solai in cemento armato misti a laterizio, incastrati nelle murature. Le rampe delle scale sono in cemento armato, la copertura è parzialmente a tetto ad una falda, con orditura di legno e tegole di laterizio, e parzialmente piana, calpestabile, a formare terrazzo prospiciente sulla via Mercato.

Il fabbricato è parzialmente rifinito con materiali di discreta qualità; alcune parti sono incomplete e lasciate al rustico (come l'intero terzo piano sottotetto, le scale per l'accesso a secondo e al terzo piano, gli impianti, gli infissi interni e in parte quelli esterni).

I piani sono così caratterizzati (all. n. 4):

**Piano terra** (foto nn. 3, 4, 5 e 6). Vi si accede dalla via Mercato n. 77 e dalla via Camerino n. 82. Sulla via Mercato l'accesso è delimitato da un portone metallico a tre ante, largo m. 2,50 (foto nn. 2 e 3); quello sulla via Camerino da un portone di legno massiccio ad un'anta (foto n.1). Lo spazio è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno e wc bagno. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite a tonachino e tinteggiate. Nella cucina mancano le reti di alimentazione idrica, di scarico, del gas, i frutti dell'impianto elettrico, i vari pezzi sanitari e il piano di cottura. Il servizio igienico non è realizzato (foto n. 5). Nelle pareti dei vani si notano macchie di umidità ascendente. La superficie lorda del piano è mq 69,87, l'altezza media del soffitto m 2,50.

**Piano primo** (foto nn. 7 e 8). Si accede dalla scala a una rampa, rifinita con rivestimenti di ceramica, che si diparte dall'ingresso (foto n. 6). Il piano è suddiviso in due camere, ripostiglio, disimpegno; esiste un balcone di piccole dimensioni sulla via Camerino. Il piano è rifinito con

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 5 di 12



pavimenti nelle camere, tonachino e tinteggiatura nelle pareti e soffitto. Da completare gli impianti elettrico e di riscaldamento, gli infissi interni, la scala di collegamento dal 1° al 2° piano. Da ripristinare qualche porzione dismessa di intonaco del soffitto (foto n. 7).

La superficie lorda del piano è mq 69,87, l'altezza del soffitto m 3,00 e la superficie del balcone mq 1,87.

**Piano secondo** (foto 9 e 10). Il piano è identico nella qualità, nelle rifiniture e nelle incompiute al primo piano. La superficie è suddivisa in tre vani, ripostiglio, disimpegno e wc-doccia. Esistono balconi sulla via Camerino e sulla via Mercato. La superficie lorda del piano è mq 69,87, l'altezza del soffitto m 3,00, le superfici dei balconi mq 5,43.

**Piano terzo sottotetto** (foto n. 11, 12, 13, 14 e 15). Il piano è al rustico; comprende una camera, un terrazzo, una parte sottotetto destinata a ripostiglio (con altezza maggiore di m 1,50). L'orditura della copertura è di legno e tegole di laterizio, da ripristinare nelle parti vetuste e/o ammalorate. La superficie lorda dell'area (con altezza > m 1,50) è mq 28,59, l'altezza media è ~ m 2,20, la superficie del terrazzo è mq 5,43.

**Impianti tecnici.** L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia con tubi di rame termoisolanti, a collettori; l'impianto fognante è realizzato con tubi in PVC sottotraccia. Lo smaltimento dei liquami avviene in caduta, essendo il corpo ricevente dell'intero complesso a quota inferiore. Non è stato possibile trovare certificati di conformità, né documenti attestanti il rispetto delle nuove norme di sicurezza degli impianti previste dalla L. 46/90. L'aggiudicatario, pertanto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dovrà dichiarare di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del c.c. gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

**Ammaloramenti.** Nelle parti rifinite sono visibili zone soggette a umidità ascendente e infiltrazioni dalla copertura. Qualche lesione è visibile nell'intonaco della scala, oltre a distacchi di elementi della pavimentazione.

**Aspetti urbanistiche.** Il compendio immobiliare ricade in "Zona A - Centro Storico" del vigente P.R.G. del Comune di Lercara Friddi, dove sono operativi i seguenti vincoli:



Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 6 di 12



- vincolo di conservazione dell'impianto morfologico dei manufatti edilizi esistenti, senza alterazione dei volumi esistenti e dei caratteri architettonici e decorative delle facciate (**all. nn. 5 e 7**);
- vincolo d'inedificabilità ad esclusione di interventi previsti dall'art. 20 della L.R. 71/78.

I lavori edili effettuati dai proprietari hanno riguardato lavori interni, manutenzione e ridistribuzione di vani e di servizi interni, fusione di originali due fabbricati confinanti. Non sono variate le sagome, né i volumi già esistenti e nemmeno i caratteri architettonici e decorativi delle facciate. Gli interventi, pertanto, si possono sintetizzare in:

- *Manutenzioni ordinarie* per riparazione, rinnovamento, sostituzione di finiture e quelli tendenti a integrare in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 20 L.R. 71/78 lett. a);
- *Manutenzione straordinaria* tendenti alla modifica e integrazione dei servizi igienici sanitari e tecnologici (art. 20 L.R. 71/78 lett. b).

L'inizio dei lavori doveva essere comunicato, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento edilizio, al Comune. Non è stata fatta alcuna comunicazione e tale omissione dovrà essere regolata secondo una sanzione amministrativa, non essendovi stato abusivismo edilizio di opere soggette a concessione. Per i lavori non completati e per i mancati allacci alle reti tecnologiche il fabbricato non è allo stato attuale agibile.

**Formalità, vincoli o oneri.** Nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (**all. n. 6**).

**Iscrizione del 07.11.2001 nn. 43505/5112** nascente da contratto di finanziamento in Notar Azia Filippo del 15.10.2001. A favore: Banca Intesabci Mediocredito S.p.A., sede a Milano (MI) (elettivamente domiciliata in Palermo, c/o Banca Intesabci Rete Ambroveneto), contro tra altri: \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_.

Mutuo di lire 271.077.800 e ipoteca di lire 474.386.150.

**Iscrizione dell' 01.04.2008 nn. 17530/3640** nascente da atto amministrativo del 13.03.2008 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. Servizio Riscossione Tributi Provincia di Alessandria sede Torino (TO); contro: \_\_\_\_\_.



Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 7 di 12



Capitale euro 69.813,72, Ipoteca euro 139.627,44.

**Iscrizione del 16.02.2009 nn. 14727/2792** nascente da atto amministrativo a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione sede Palermo (PA) del 28.11.2008, elettivamente domiciliata in via Orsini n. 9 S1; contro:

Capitale di euro 4.866,59, Ipoteca di euro 9.733,18.

**Trascrizione del 18.11.2014 nn. 46616/35762** nascente da pignoramento n. 1941 del 25.09.2014 – Tribunale di Termini Imerese (PA), a favore: Intesa Sanpaolo S.p.A. sede Torino (TO); contro:

**Stato di possesso del lotto.** L'immobile è nella disponibilità degli esecutati, libero da mobili e arredi.

**Regime patrimoniale dei debitori.** Il compendio è stato acquistato dagli esecutati per metà indiviso cadauno, in regime di comunione di beni.

**Suddivisione in lotti del compendio.** Gli immobili pignorati, allo stato attuale, costituiscono un **unico lotto**.

**Stima dell'immobile** (p.to 3 del quesito).

La finalità della stima è di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dalla quantità di denaro, ottenibile dallo scambio del bene, alla presenza di un mercato ordinario caratterizzato da domanda e offerta.

Il giudizio più appropriato, per scopo e oggetto, può manifestarsi in diversi aspetti economici (o base di valore) espressi da valori denominati di mercato, complementare, di surrogazione, di trasformazione, ... Tra questi si fa riferimento al valore di mercato, alla data odierna di valutazione.

Esso esprime la quantità di denaro da cedere per acquistare l'immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione e/o pubblicità.



Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 8 di 12

L'analisi si sviluppa secondo l'approccio comparativo di mercato (m.c.a.), orientato alla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri aventi caratteristiche e/o parametri simili (superfici, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ...).

Il parametro geometrico, cui si rapporta il valore unitario medio di stima, è il metro quadrato di superficie commerciale, ricavato dalla norma tecnica per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (D.P.R. 138/98 allegato "c" e norma UNI 10750 / 2005 - "Criteri di computo della superficie commerciale"). La superficie commerciale dell'immobile é:

| <i>Destinazione</i>           | <i>Sup. lorda</i>             | <i>Coeff. di ragguaglio</i> | <i>Sup. ragguagliata</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <i>Piano terra</i>            |                               |                             |                          |
| locali abitazione             | mq 69,87                      | 1,00                        | 69,87                    |
| <i>Piano primo</i>            |                               |                             |                          |
| locali abitazione             | mq 69,87                      | 1,00                        | 69,87                    |
| balcone                       | mq 1,87                       | 0,25                        | 0,47                     |
| <i>Piano secondo</i>          |                               |                             |                          |
| locali abitazione             | mq 69,87                      | 1,00                        | 69,87                    |
| balconi                       | mq 5,43                       | 0,25                        | 1,36                     |
| <i>Piano terzo sottotetto</i> |                               |                             |                          |
| locale abitazione             | mq 28,59                      | 0,80                        | 22,87                    |
| terrazzo                      | mq 5,43                       | 0,25                        | 1,36                     |
|                               | totale superficie commerciale | mq                          | 235,67                   |
|                               | in arrotondamento             | mq                          | 236,00                   |

Il parametro economico è rappresentato dal valore unitario medio di mercato, relativo a immobile con caratteristiche standard. E' ricavato da banche dati che riportano quotazioni immobiliari, come i Mercuriali pubblicati da riviste specializzate e l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate. Dette quotazioni sono riferite all'ordinarietà degli immobili e allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'Osservatorio del mercato immobiliare fornisce, per la specifica zona "Centrale / Centro urbano" del Comune di Lercara Friddi, le seguenti fasce di valori:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

| tipologia edilizia                                                                       | fasce di stima |      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|-----------------|
| abitazioni civili normali                                                                | min / max      | €/mq | 600,00 / 820,00 |
| abitazioni di tipo economico                                                             | min / max      | "    | 445,00 / 660,00 |
| Borsini vari: abitazioni di tipo economico                                               |                | "    | 406,00          |
| Valore unitario, relativo a immobile, con caratteristiche ordinarie, pari a €/mq 475,00. |                |      |                 |

La specificità del compendio immobiliare, in termini di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è riprodotta dal valore di un coefficiente correttivo, che, nel caso in oggetto, si stima pari a 0,80. Esso tiene conto complessivamente degli effetti delle condizioni di età e qualità, della superficie ripartita su piani diversi, della valenza architettonica, della distribuzione e della tipologia dei locali, del mercato immobiliare locale (di poco impulso speculativo e con ottiche legate al tessuto del territorio) e del mercato specifico al tipo di bene (con opere edili da completare). Il valore base del compendio, pertanto, è:

$$\text{Valore base complessivo} = \text{mq } 236,00 \times \text{€/mq } 475,00 \times 0,80 = \underline{\underline{\text{€ } 89.680,00}}$$

#### Detrazioni

Tra le detrazioni si includono i costi per il completamento delle opere edili e delle spese tecniche necessarie per le varie assistenze.

#### Completamento dei lavori

- Costo per il completamento dei lavori, di natura edile e impiantistica, compreso ogni onere; Ripristino degli ammaloramenti delle rifiniture danneggiate per umidità o altro  
A corpo: 25% del valore base:  $25\% \times \text{€ } 89.680,00$  € 22.420,00
- Regularizzazione amministrativa delle opere eseguite senza comunicazione al Comune. A corpo € 2.500,00

#### Spese per l'assistenza tecnica

- Assistenza tecnica per D.L. pratiche comunali, redazione certificato APE - Attestato di Prestazione Energetica (D.L. 63/2013) e collaudo degli impianti idrosanitari ed elettrici  
A corpo " 1.600,00
- sommano € 26.520,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 10 di 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- imprevisti il 8% x € 26.520,00

2.121,60

totale detrazioni

€ 28.641,60

Il valore di mercato, nello stato di fatto in cui si trova, é:

V = valore base – detrazioni = € (89.680,00 – 28.641,60) =

€ 61.038,40

In arrotondamento

€ 60.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Scheda riepilogativa del lotto unico

Fabbricato destinato ad abitazione all'interno del centro abitato del Comune di Lercara Friddi (PA), con accesso dalla via Camerino n. 82 e via Mercato n. 77.

Si tratta di due originari fabbricati adiacenti, realizzati nella prima metà del 900, poi fusi nell'attuale unica unità immobiliare. A seguito della detta fusione sono stati eseguiti interventi di redistribuzione dei locali interni e dei servizi igienici.

Il fabbricato ha una composizione distributiva, ripartita nei piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto. I vani principali sono le camere e la cucina con illuminazione diretta, i vani accessori diretti sono il bagno, i ripostigli, l'ingresso, i corridoi e i disimpegni; le pertinenze esclusive sono i balconi e il terrazzo. il terzo piano è parzialmente utilizzato per effetto della pendenza della falda del tetto di legno; vi si trova una camera e un terrazzo calpestabile. La superficie commerciale complessiva è circa mq 236,00.

Alcuni elementi di fabbrica sono rifiniti, altri da completare; gli impianti igienico sanitari sono da completare e allacciare alle pubbliche reti. Allo stesso modo dovrà essere completato l'impianto elettrico e quello di riscaldamento. Esistono parti ammalorate, da bonificare, per danni provocati da umidità ascendente nel piano terra e discendente dalla copertura. Per effetto dei lavori non compiuti il fabbricato non è abitabile.

I **dati catastali** e quelli riportati nell'atto di pignoramento, sono stati storicamente conformi fino al 24.09.2015, data in cui sono stati prodotti gli aggiornamenti catastali. I nuovi dati, provvisori (in attesa dell'accettazione da parte dell'Agenzia del Entrate – Servizi catastali), sono:

Catasto fabbricati Comune di Lercara Friddi (PA) Fg. MU p.lla 3547 sub 3 cat A/3 cl 3  
consistenza 11,5 vani, piani T, 1, 2, 3, indirizzo via Camerino 82, in ditta

(proprietà 1/2 un regime di comunione dei beni -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 11 di 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

, (proprietà 1/2 in regime di

comunione dei beni con Oddo Salvatore).

Per i lavori edili realizzati era necessario dare comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento edilizio comunale. Non è stata fatta alcuna comunicazione e tale difetto è regolabile con il pagamento di una sanzione amministrativa, non essendovi stato abusivismo edilizio di opere soggette a concessione.

Il **valore di stima** dell'intero, considerato lotto unico, è pari a € 60.000,00, nello stato di fatto in cui versa.

Si riferisce quanto sopra a evasione dell'incarico assunto.

Termini Imerese, lì 05.10.2015



Il Tecnico

Ing. Antonio Pilato

*Ing. Antonio Pilato*

#### Allegati

- Allegato 1 Titoli di provenienza a favore dei debitori eseguiti
- " 2 Vecchie visure catastali
- " 3 Nuova documentazione catastale
- " 4 Piante dell'unità pignorata
- " 5 Stralcio regolamento edilizio comunale
- " 6 Copie delle formalità iscritte nei RR.II.
- " 7 Rilievo fotografico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tecnico Incaricato Ing. Antonio Pilato

Pagina 12 di 12