

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caterina Giacona, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Per essa la mandataria

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Sopralluogo .....	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima Lotto Unico.....	45
Stima Bene Uno .....	46
Stima Bene Due .....	47
Stima Bene Tre .....	47
Stima Bene Quattro .....	48
Stima Bene Cinque.....	48
Valore complessivo Lotto.....	49
Deprezzamenti .....	49
<b>Valore finale di stima: € 158.000,00</b> .....	49
Elenco Allegati .....	51
Riepilogo bando d'asta .....	53
<b>Lotto Unico</b> .....	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.....	54
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00</b> .....	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	57

In data 11/04/2024, la sottoscritta Ing. Caterina Giacona, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email caterina.giacona@gmail.com, PEC caterina.giacona@ordineingpa.it, Tel. 091 7297654, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2;

**Bene N° 2** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4;

**Bene N° 3** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8;

**Bene N° 4** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10;

**Bene N° 5** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12.



FIGURA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI

## SOPRALLUOGO

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, in data 28.05.24 la scrivente, unitamente al custode nominato, Avv. Salvatore Barranti, si conduceva presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto si facevano trovare gli attuali occupanti degli immobili pignorati i quali permettevano l'accesso al loro interno. Pertanto, la scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dei cespiti. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

**BENE N°1**

Oggetto di stima è un garage della superficie commerciale pari a circa 101 mq facente parte di un edificio con struttura mista, con copertura a falde e composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile dalla scala condominiale, ubicato in Alimena nella Via Aldo Moro n.4. Guardando l'edificio nel suo prospetto principale, l'immobile è posto al piano terra sul lato sinistro e l'accesso può avvenire o direttamente dalla strada comunale oppure dal vano scala del fabbricato. Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Alimena al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2. Lo stato di conservazione generale è discreto, in ragione all'uso cui è destinato, anche se allo stato attuale si presenta allo stato grezzo mancando degli intonaci e delle finiture.

**BENE N°2**

Oggetto di stima è un garage della superficie commerciale pari a circa 99 mq facente parte di un edificio in cemento armato con copertura a falde e composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile dalla scala condominiale, ubicato in Alimena nella Via Aldo Moro n.4. Guardando l'edificio nel suo prospetto principale, l'immobile è posto al piano terra sul lato destro e l'accesso può avvenire o direttamente dalla strada comunale oppure dal vano scala del fabbricato. Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Alimena al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4. Lo stato di conservazione generale è discreto, in ragione all'uso cui è destinato, anche se allo stato attuale si presenta allo stato grezzo mancando degli intonaci e delle finiture.

**BENE N°3**

Oggetto di stima è un'abitazione della superficie commerciale pari a circa 105 mq posta al piano primo di un edificio in cemento armato avente copertura a falde e composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile dalla scala condominiale, ubicato in Alimena nella Via Aldo Moro n.4. Guardando l'edificio nel suo prospetto principale, l'immobile è posto al piano primo sul lato sinistro. Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Alimena al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8. Lo stato di conservazione generale è discreto, in quanto presenta finiture interne risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

**BENE N°4**

Oggetto di stima è un'abitazione della superficie commerciale pari a circa 103 mq posta al piano primo di un edificio in cemento armato avente copertura a falde e composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile dalla scala condominiale, ubicato in Alimena nella Via Aldo Moro n.4. Guardando l'edificio nel suo prospetto principale, l'immobile è posto al piano primo sul lato destro. Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Alimena al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10. Lo stato di conservazione generale è ottimo, in quanto presenta finiture interne recenti e di buona qualità.

**BENE N°5**

Oggetto di stima è un'abitazione della superficie commerciale pari a circa 205 mq posta al piano secondo di un edificio in cemento armato avente copertura a falde e composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile dalla scala condominiale, ubicato in Alimena nella Via Aldo Moro n.4. Il cespite è identificato al N.C.E.U. del Comune di Alimena al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12. Lo stato di conservazione generale è discreto. Occorre evidenziare come nell'atto di proprietà viene specificato che unitamente all'appartamento in esame viene trasferita anche la proprietà del locale sottotetto, locale accessorio ad oggi sfornito di identificativo catastale. Ebbene, per quanto nell'atto di pignoramento non

viene specificata anche la presenza del locale sottotetto, ad ogni modo lo stesso si ritiene una pertinenza del bene in esame.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T, identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2
- **Bene N° 2** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4;
- **Bene N° 3** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8;
- **Bene N° 4** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10;
- **Bene N° 5** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, di una relazione notarile redatta in data 04.04.2024, dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura catastale storica [Cfr. Documentazione in allegato].

Inoltre si è provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie sugli immobili dalle quali non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di 1/2)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di 1/2)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (nuda proprietà per la quota di 1/1)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di 1/2)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (nuda proprietà per la quota di 1/1)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

BENE N°2

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di ½)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di ½)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (nuda proprietà per la quota di 1/1)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (usufrutto per la quota di ½)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (nuda proprietà per la quota di 1/1)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (intera proprietà per la quota di 1/1)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*intera proprietà per la quota di 1/1*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

#### BENE N°4

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*intera proprietà per la quota di 1/1*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*intera proprietà per la quota di 1/1*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

#### BENE N°5

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*usufrutto per la quota di ½*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*usufrutto per la quota di ½*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*nuda proprietà per la quota di 1/1*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*usufrutto per la quota di ½*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (*nuda proprietà per la quota di 1/1*)  
**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

#### CONFINI

L'intero edificio cui appartengono i beni pignorati confina: a Nord/Ovest con strada comunale denominata Via Pio la Torre, a Nord/Est con edificio identificato con la particella 316 di proprietà terzi, a Sud/Est con la via Pirandello, a Sud/Ovest con strada comunale denominata via Aldo Moro.

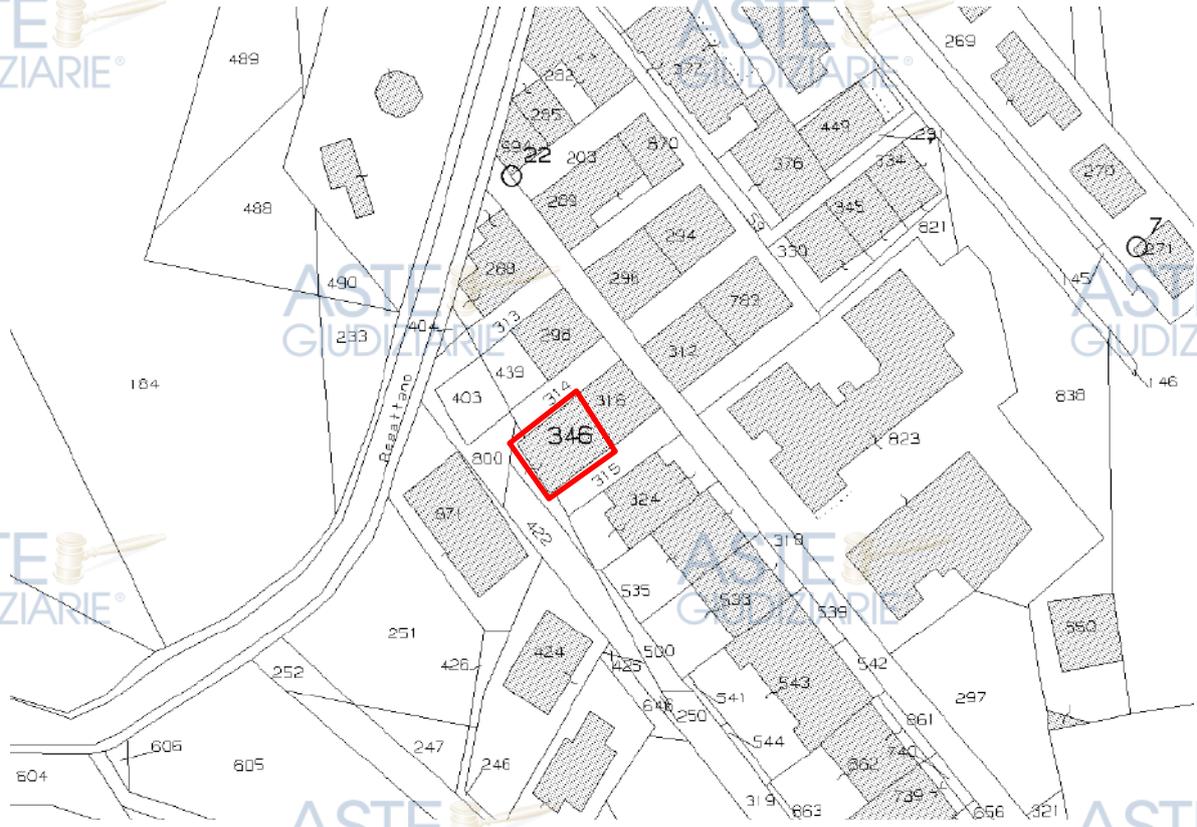


FIGURA 2 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FIGURA 3 – SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

CONSISTENZA

BENE N°1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	101,00	1	101,00	3,90	T sx
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>101,00 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti ad oggi regolare e commerciabile per come meglio si specificherà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

### BENE N°2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	99,00	1	99,00	3,90	T dx
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>99,00 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti ad oggi regolare e commerciabile per come meglio si specificherà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

### BENE N°3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00	1	101,00	2,90	1° sx
Balconi	14,00	0.30	4,20	-	1° sx
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>105,20 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti ad oggi regolare e commerciabile per come meglio si specificherà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

### BENE N°4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00	1	99,00	2,90	1° dx

Balconi	14,00	0.30	4,20	-	1° dx
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>103,20 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti ad oggi regolare e commerciabile per come meglio si specificherà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

### BENE N°5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	196,80	1	196,80	2,90	2°
Balconi e terrazzo	25	0,30	7,50	-	2°
	8,65	0,10	0,87	-	2°
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>205,17 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti ad oggi regolare e commerciabile per come meglio si specificherà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N°1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.04.2014	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 1 e 2 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 86 mq, Rendita € 164,34 Via H, Piano T	COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993
Dal 10.04.2014 al 08.11.2015	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 1 e 2 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 86 mq, Rendita € 164,34 Via Pio la Torre, Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 Pratica n. PA0128556 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56889.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 1 e 2 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 86 mq, Sup. Catastale tot. 86 mq, Sup. catastale 98 mq, Rendita € 164,34 Via Pio la Torre, Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa rilevare che la quota di proprietà indicata nella visura catastale non risulta coerente con la reale quota desunta dai titoli.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.04.2014	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 3 e 4 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 86 mq, Rendita € 164,34 Via H, Piano T	COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993
Dal 10.04.2014 al 08.11.2015	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 3 e 4 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 85 mq, Rendita € 162,43 Via Pio la Torre, Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 Pratica n. PA0128557 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56890.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 3 e 4 graffati Categoria C6; Cl. 3, Cons. 85 mq, Sup. Catastale tot. 86 mq, Sup. catastale 98 mq, Rendita € 162,43 Via Pio la Torre, Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa rilevare che la quota di proprietà indicata nella visura catastale non risulta coerente con la reale quota desunta dai titoli.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.04.2014	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 7 e 8 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita € 271,14 Via H, Piano 1	COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993
Dal 10.04.2014 al 08.11.2015	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 7 e 8 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita € 271,14 Via Pio la Torre, Piano 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 Pratica n. PA0128559 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56892.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 7 e 8 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Catastale tot. 103 mq, Sup. catastale tot. Escluso aree scoperte 99 mq, Rendita € 271,14 Via Pio la Torre, Piano 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa rilevare che la quota di proprietà indicata nella visura catastale non risulta coerente con la reale quota desunta dai titoli.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.04.2014	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 9 e 10 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita € 271,14 Via H, Piano 1	COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993
Dal 10.04.2014 al 08.11.2015	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 9 e 10 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita € 271,14 Via Pio la Torre, Piano 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 Pratica n. PA0128560 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56893.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 346, sub 9 e 10 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Catastale tot. 104 mq, Sup. catastale tot. Escluso aree scoperte 100 mq, Rendita € 271,14 Via Pio la Torre, Piano 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa rilevare che la quota di proprietà indicata nella visura catastale non risulta coerente con la reale quota desunta dai titoli.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.08.1993 al 09.04.2014	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 11 e 12 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita € 406,71 Via H, Piano 1	COSTITUZIONE in atti dal 19.08.1993
Dal 10.04.2014 al 08.11.2015	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 11 e 12 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita € 406,71 Via Pio la Torre, Piano 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 Pratica n. PA0128561 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56894.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 346, sub 11 e 12 graffati Categoria A2; Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Sup. Catastale tot. 193 mq, Sup. catastale tot. Escluso aree scoperte 184 mq, Rendita € 406,71 Via Pio la Torre, Piano 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa rilevare che la quota di proprietà indicata nella visura catastale non risulta coerente con la reale quota desunta dai titoli.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	346	1		C6	3	86 mq	Totale: 98 m <sup>2</sup>	€ 164,34	T	
			2								

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 1, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, si sono rilevate alcune lievi difformità sotto il profilo catastale consistenti in: realizzazione di un piccolo wc, apertura di una porta di comunicazione con vano scala condominiale e di una porta di collegamento con l'unità adiacente.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. G di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

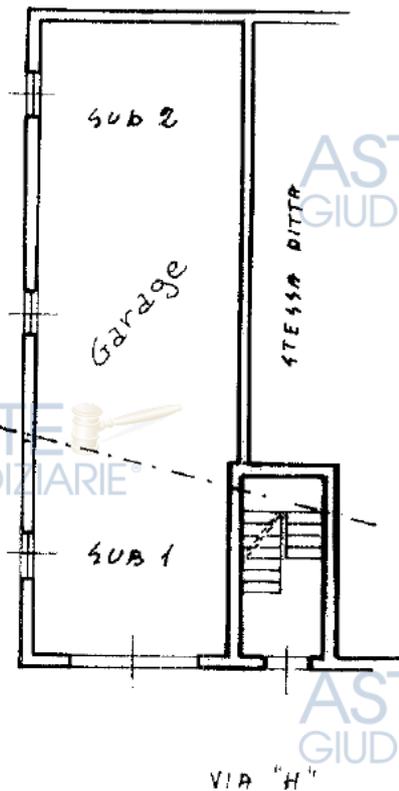


Figura 4 – Planimetria catastale abbinata alla p.lla 346 sub 1 e 2 graffate

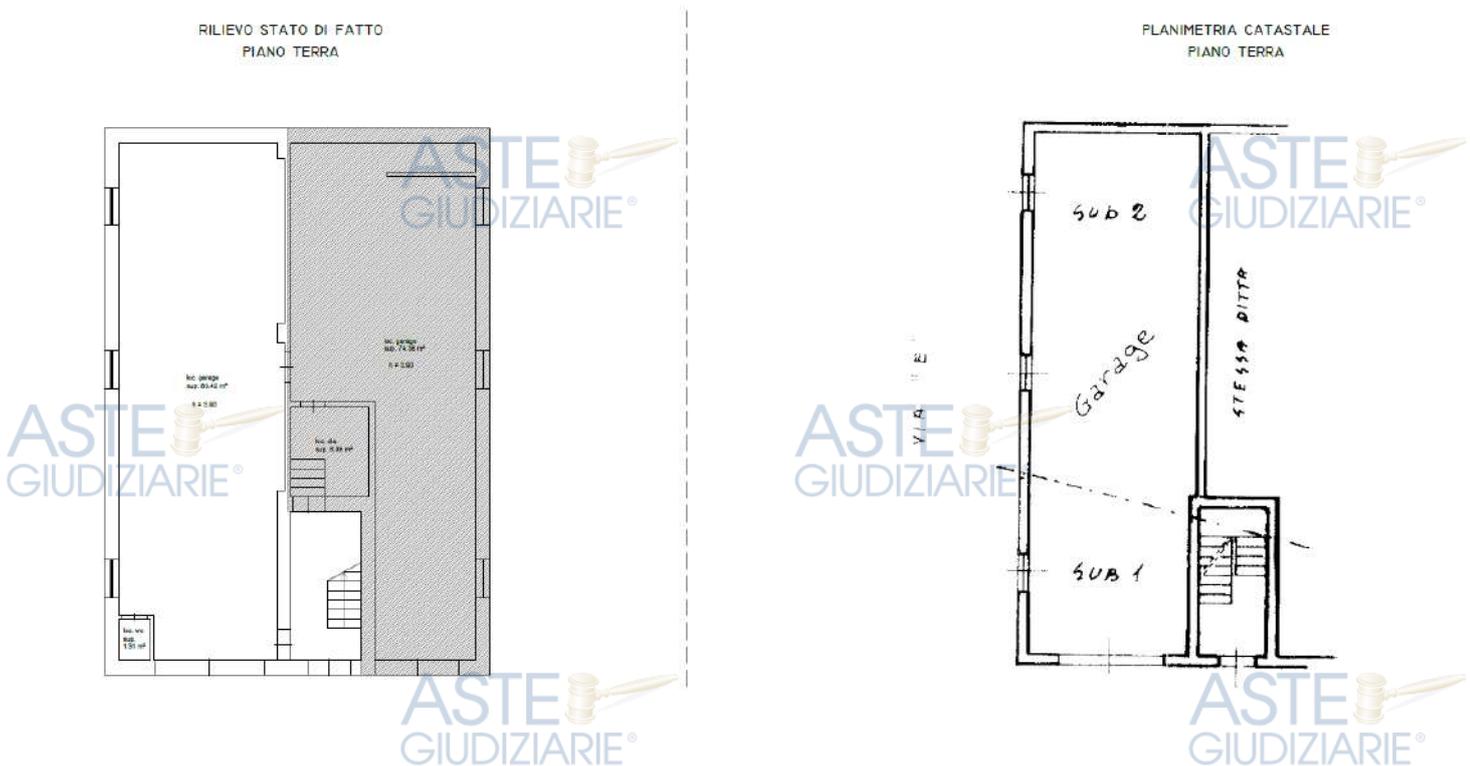


Figura 5 – Confronto rilievo stato di fatto con pln catastale (tav. G)

**BENE N°2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	346	3		C6	3	85 mq	Totale: 98 m <sup>2</sup>	€ 162,43	T		
			4									

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 2, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevata una difformità sotto il profilo catastale consistenti in: apertura di una porta di comunicazione con vano scala condominiale sul primo pianerottolo della scala, la realizzazione di un locale di disimpegno col vano scala e la realizzazione di una porta di comunicazione diretta con l'unità adiacente.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. H di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

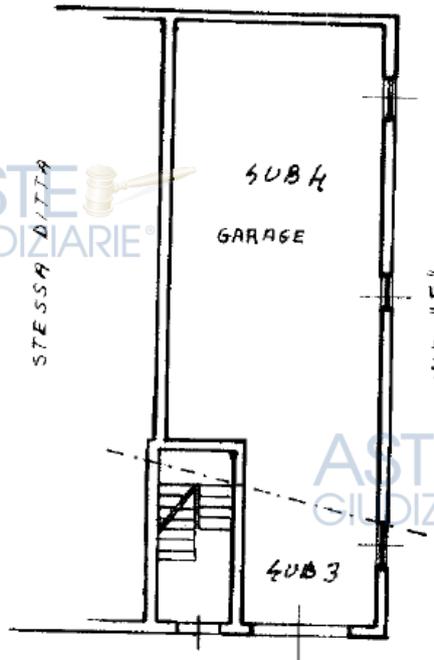


Figura 6 - Planimetria catastale abbinata alla p.lla 346 sub 3 e 4 graffate

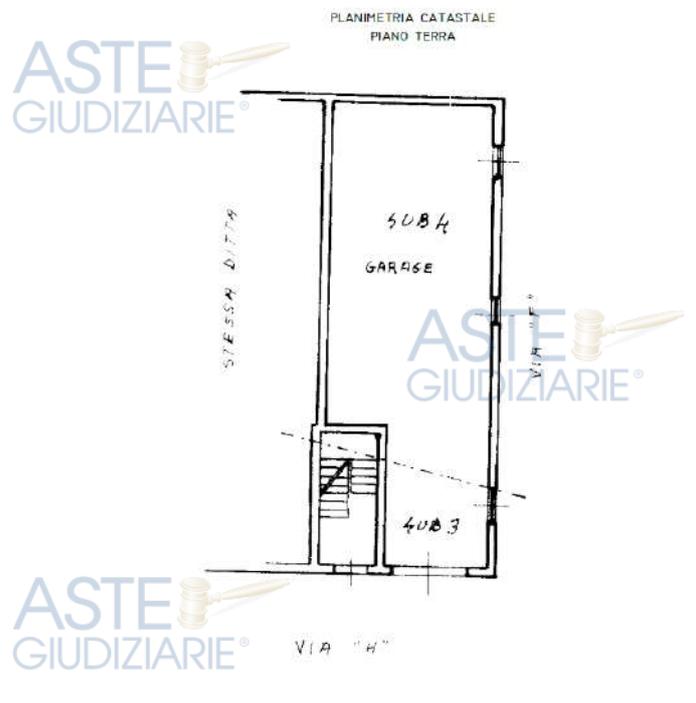
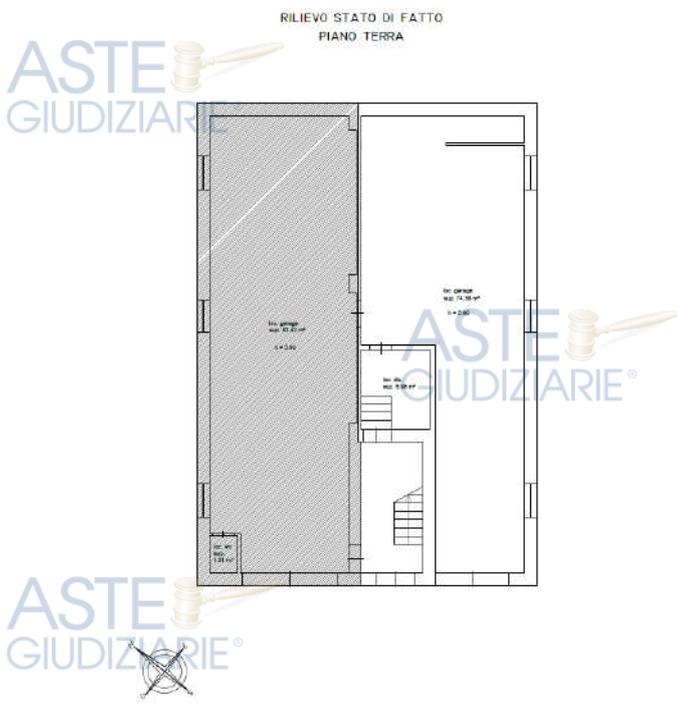


Figura 7 - Confronto rilievo stato di fatto con pln catastale (tav. H)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	346	7 8		A2	2	5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup>  Totale escluse aree scoperte: 99 m <sup>2</sup>	€ 271,14	1		

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 3, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si sono rilevate particolari difformità.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. I di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

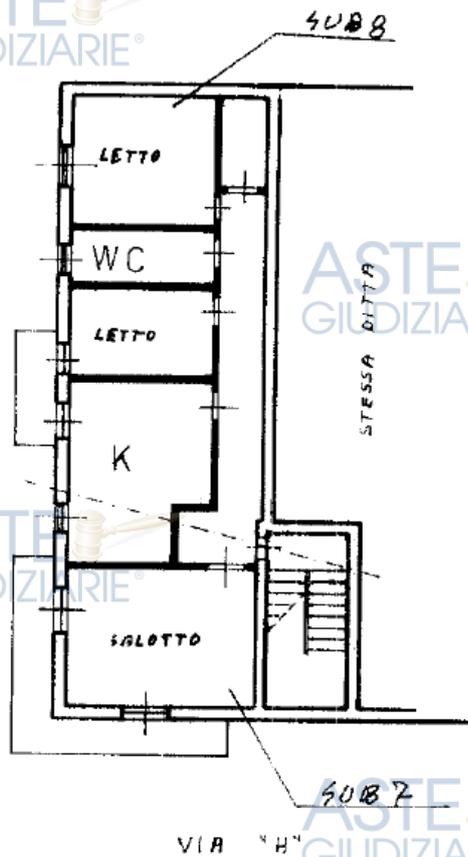


Figura 8 - Planimetria catastale abbinata alla p.lla 346 sub 7 e 8 graffate

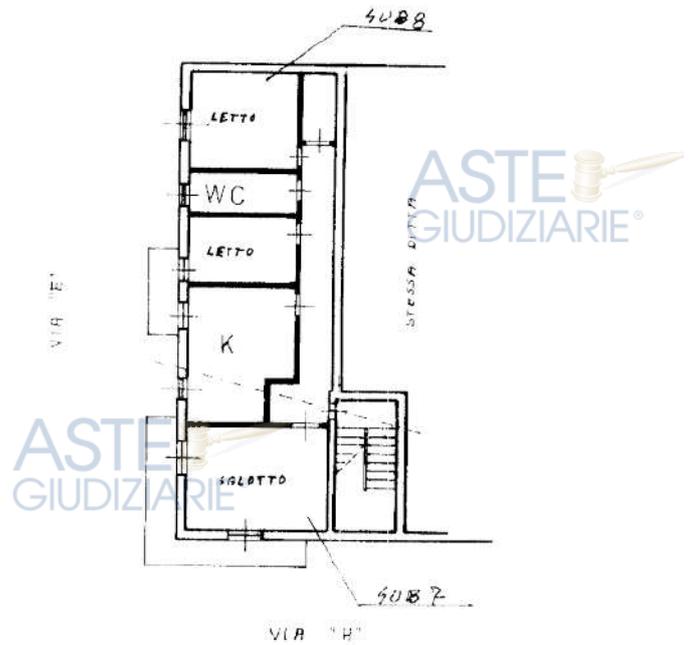
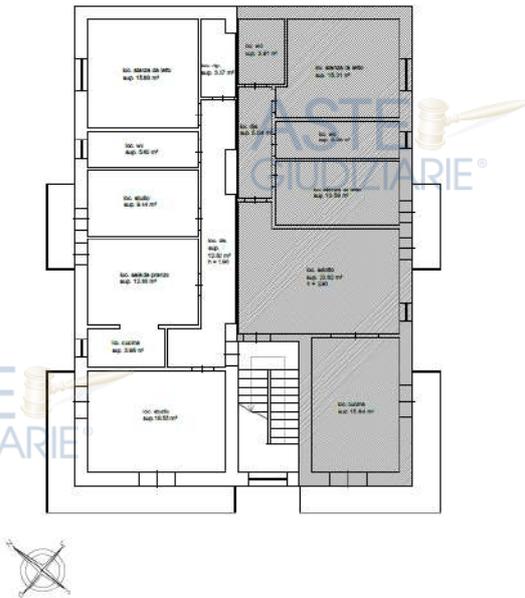


Figura 9 – Confronto rilievo stato di fatto con pln catastale (tav. I)

**BENE N°4**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	346	9 10		A2	2	5 vani	Totale: 104 m <sup>2</sup>  Totale escluse aree scoperte: 100 m <sup>2</sup>	€ 271,14	1		

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 4, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, si sono rilevate delle difformità sulla distribuzione interna consistenti in: eliminazione di qualche parete divisoria e realizzazione di un secondo bagno.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. L di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

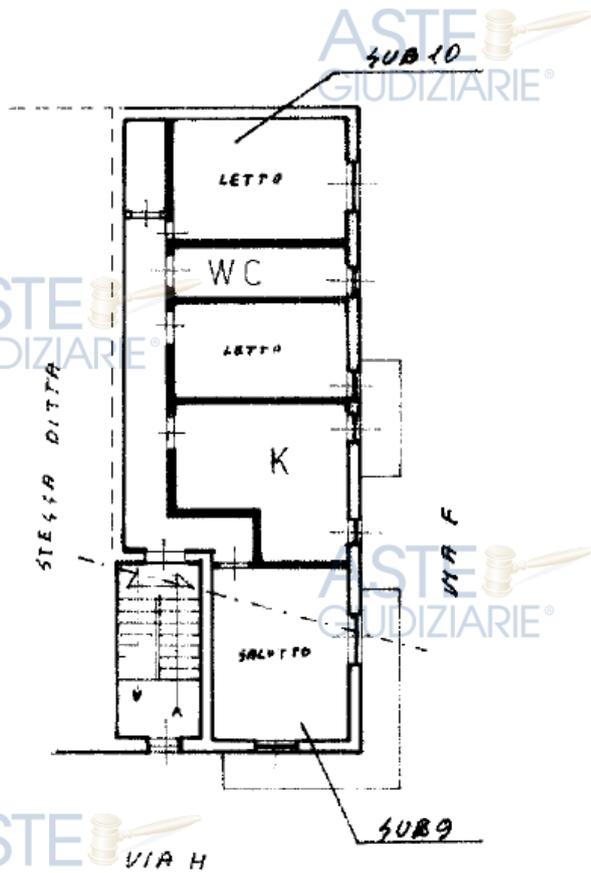


Figura 10 – Planimetria catastale abbinata alla p.lla 346 sub 9 e 10 graffate

RILIEVO STATO DI FATTO  
PIANO PRIMO DX

FLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO PRIMO DX

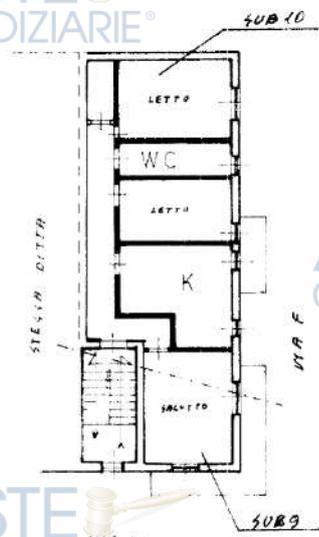


Figura 11 – Confronto rilievo stato di fatto con pln catastale (tav. L)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	346	11 12		A2	2	7,5 vani	Totale: 193 m <sup>2</sup>  Totale escluse aree scoperte: 184 m <sup>2</sup>	€ 406,71	1		

**Corrispondenza catastale**

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Riguardo al bene 5, nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare l'attuale consistenza dei luoghi. Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si sono rilevate difformità. Da segnalare comunque la necessità di accatastare anche il locale accessorio sottotetto, ad oggi privo di identificativo catastale il quale non risulta neanche inserito nella planimetria dell'unità abitativa di appartenenza come era consuetudine svolgere all'epoca dell'accatastamento delle altre unità abitative.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. M di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

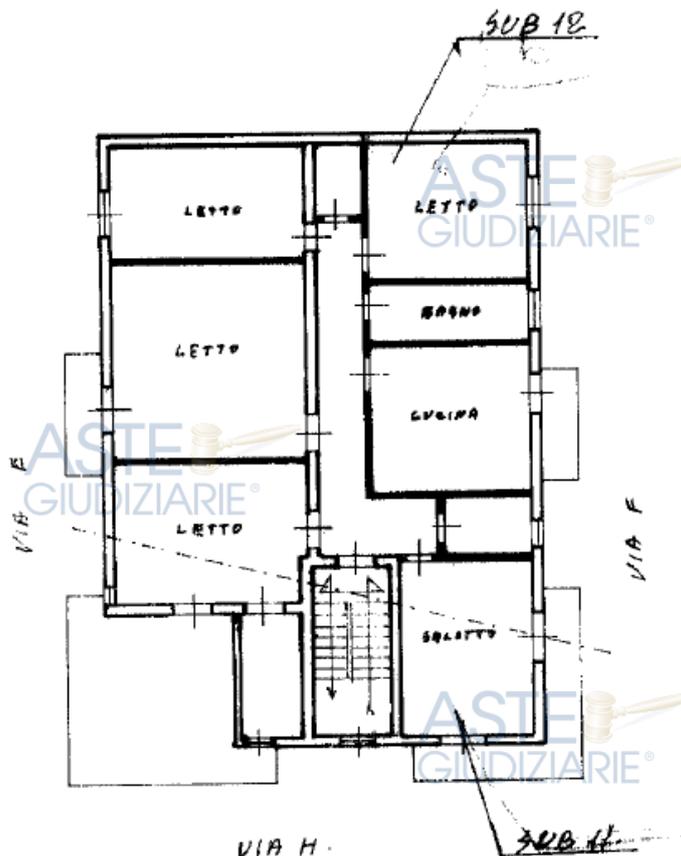
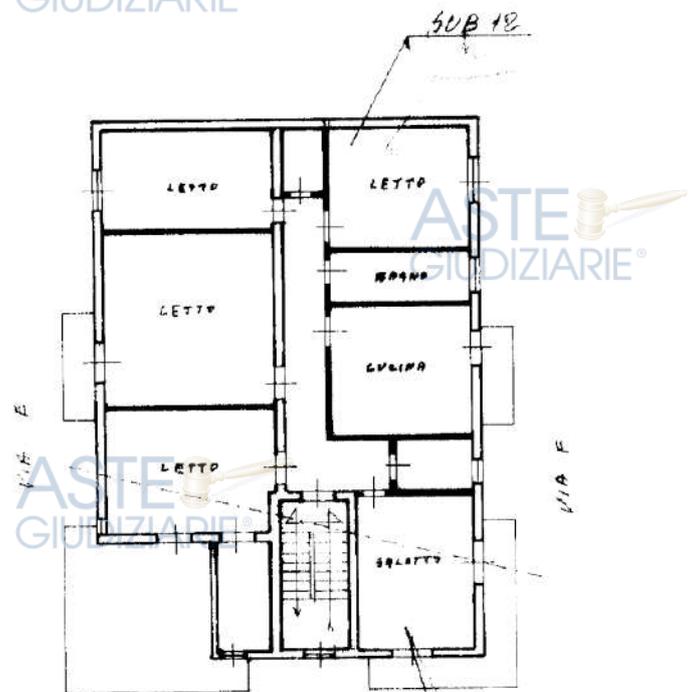


Figura 12 - Planimetria catastale abbinata alla p.lla 346 sub 11 e 12 graffate



VIA H.

Figura 13 – Confronto rilievo stato di fatto con pln catastale (tav. M)

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N°1

Lo stato di conservazione generale del bene 1, in relazione all'uso cui è destinato (autorimessa) può considerarsi discreto. Allo stato comunque si presenta privo di finiture interne, con intonaci mancanti nel soffitto ed in parte delle pareti e con pavimentazione realizzata in battuto cementizio.

### BENE N°2

Lo stato di conservazione generale del bene 2, in relazione all'uso cui è destinato (autorimessa) può considerarsi discreto. Allo stato comunque si presenta privo di finiture interne, con intonaci mancanti nel soffitto ed in parte delle pareti e con pavimentazione realizzata in battuto cementizio. L'unica zona pavimentata è il vano di ingresso che mette in comunicazione il vano scala col garage.

### BENE N°3

Lo stato di conservazione generale del bene 3, in relazione all'uso cui è destinato (abitazione) può considerarsi discreto in quanto presenta finiture risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (anni '70) sebbene comunque ancora funzionali.

### BENE N°4

Lo stato di conservazione generale del bene 4, è ottimo in quanto sottoposto a recente ristrutturazione con l'utilizzo di materiali e finiture di buona manifattura.

BENE N°5

Lo stato di conservazione generale del bene 5, in relazione all'uso cui è destinato (abitazione) può considerarsi sufficiente con finiture risalenti agli anni '80 ma che ad oggi risultano ancora accettabili. Per quanto attiene al locale sottotetto, anch'esso si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Tutti i beni fanno parte di un edificio in cemento armato composto da tre elevazioni fuori terra, oltre sottotetto accessibile comodamente dal vano scala. Pertanto, per qualunque bene le parti comuni riguardano le parti strutturali, come stabilito da codice civile, il vano scala condominiale, il portoncino di ingresso alla scala. Per quanto attiene al locale sottotetto, nell'atto di proprietà questo locale è stato assegnato come vano accessorio all'unità di piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminando il titolo di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTIEDIFICIO

Tutti i beni pignorati fanno parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, avente struttura portante mista, oltre un locale sottotetto accessibile comodamente dalla scala condominiale, e copertura a falde. All'edificio si accede dalla Via Aldo Moro n°4 tramite un portoncino in alluminio e vetro che si apre su un vano scala che conduce ai vari immobili. La scala condominiale è rivestita tutta in marmo e si presenta in buone condizioni. I prospetti del fabbricato versano in discreto stato necessitando comunque di alcuni interventi di riparazione e finitura. Il locale sottotetto si presenta in buono stato, interamente piastrellato, inoltre è presente un piccolo wc. Dal sopralluogo si è riscontrato sul soffitto del locale sottotetto e del torrino scala qualche distacco di intonaco dovuto a piccole infiltrazioni d'acqua.





PIANO SOTTOTETTO



Figura 14 - Rilievo stato dei luoghi (Tav. F)

BENE N°1

Il bene è posto al piano terra dell'edificio, guardando il prospetto principale occupa la parte a sinistra. Si tratta di un ampio locale seminterrato con all'interno un piccolo vano WC. L'accesso è consentito tramite un portone carrabile direttamente dalla via Aldo Moro, oppure dal vano scala tramite una porta interna. All'interno si presenta allo stato grezzo, con gli intonaci in parte del tutto mancante ed in parte privi dello strato di finitura. La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio. Le pareti esterne sono interessate da manifestazioni umidifere originate dal contatto col terreno. Gli impianti sono datati ma funzionali per gli usi cui è destinato.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed agli elaborati grafici prodotti in allegato alla presente. Dappresso si riportano alcune fotografie del bene, nonché la planimetria di rilievo.



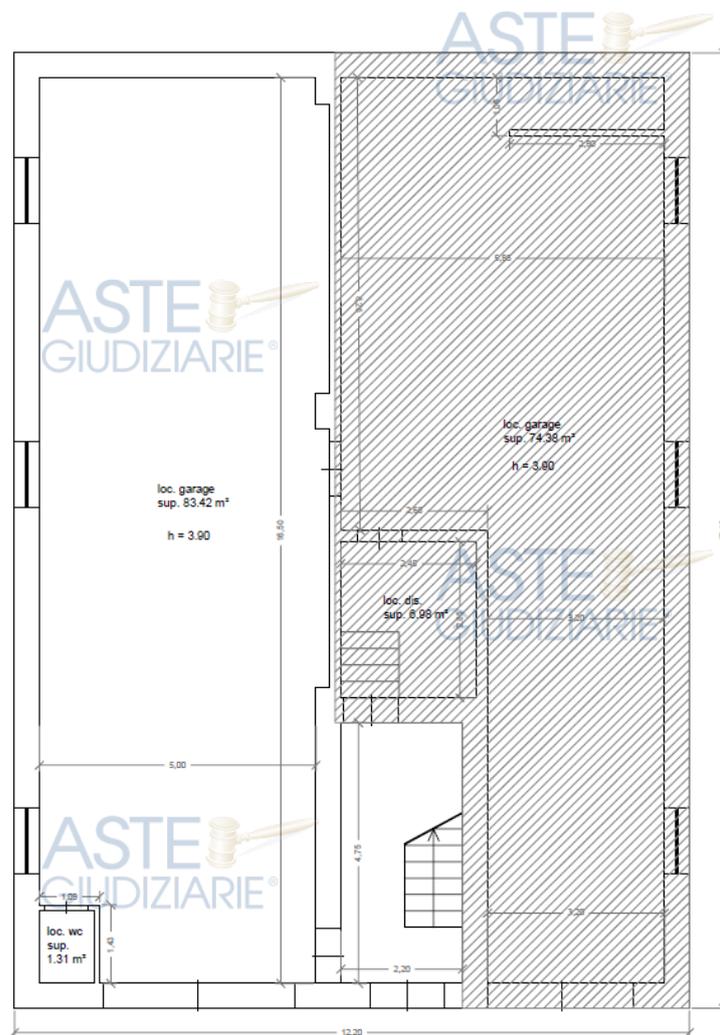


Figura 15 – Rilievo stato dei luoghi (Tav. A)

## BENE N°2

Il bene è posto al piano terra dell'edificio, guardando il prospetto principale occupa la parte a destra. Si tratta di un ampio locale seminterrato con all'interno un vano che disimpegna il garage dal vano scala condominiale. L'accesso è consentito tramite un portone carrabile direttamente dalla via Aldo Moro, oppure dal vano scala tramite una porta interna. All'interno si presenta allo stato grezzo, con gli intonaci in parte del tutto mancanti ed in parte privi dello strato di finitura. La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio a ciò fa eccezione il disimpegno che è pavimentato con piastrelle in ceramica. Le pareti esterne sono interessate da manifestazioni umidifere originate dal contatto col terreno. Gli impianti sono datati ma funzionali per gli usi cui è destinato.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed agli elaborati grafici prodotti in allegato alla presente. Dappresso si riportano alcune fotografie del bene, nonché la planimetria di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

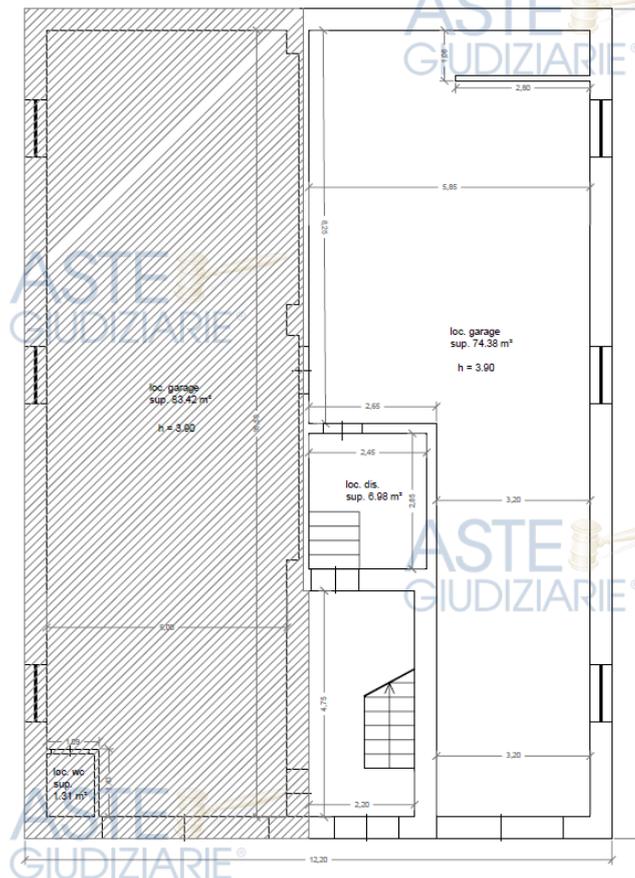


Figura 16 – Rilievo stato dei luoghi (Tav. B)

### BENE N°3

L'unità è posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a sinistra. Si tratta di un'abitazione composta da: corridoio, salotto, cucina, due camere da letto, bagno, camerino e due balconi. La pavimentazione dei vari ambienti è in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo. L'acqua calda per uso sanitario viene fornita tramite scaldacqua elettrico. L'appartamento è dotato di piastre radianti per l'impianto di riscaldamento che allo stato è stato disattivato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati. Lo stato complessivamente è discreto con finiture datate e risalenti all'epoca della costruzione sebbene efficienti e funzionali agli usi abitativi.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed agli elaborati grafici prodotti in allegato alla presente. Dappresso si riportano alcune fotografie del bene, nonché la planimetria di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



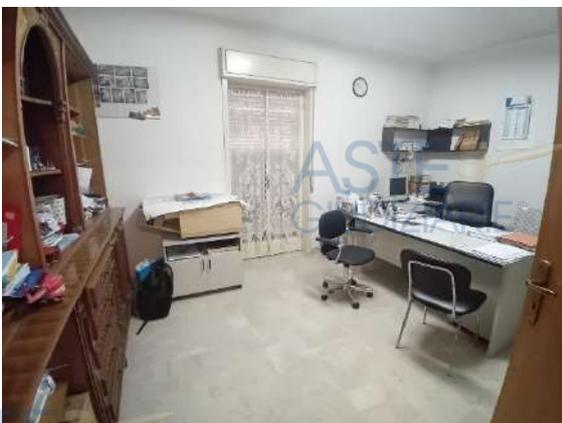
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

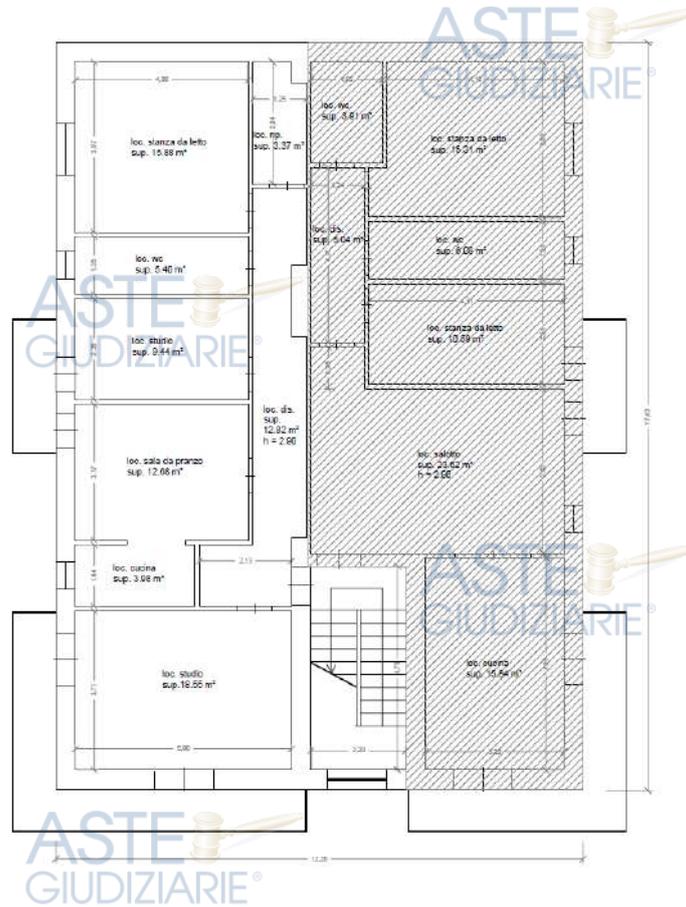


Figura 17 - Rilievo stato dei luoghi (Tav. C)

#### BENE N° 4

L'unità è posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a destra. Si tratta di un'abitazione composta da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, doppio servizio cieco e due balconi. La pavimentazione dei vari ambienti è in piastrelle di ceramica. Uno dei bagni è dotato di vasca da bagno mentre l'altro di doccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a piastre radianti con caldaia a metano utilizzata sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata con gas metano. Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con doppio vetro, muniti di zanzariere ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno massello mentre la porta di ingresso è blindata. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati ad eccezione del solo doppio servizio che risulta priva di apertura verso l'esterno. Lo stato complessivamente è ottimo stante la sua recentissima ristrutturazione.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed agli elaborati grafici prodotti in allegato alla presente. Dappresso si riportano alcune fotografie del bene, nonché la planimetria di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



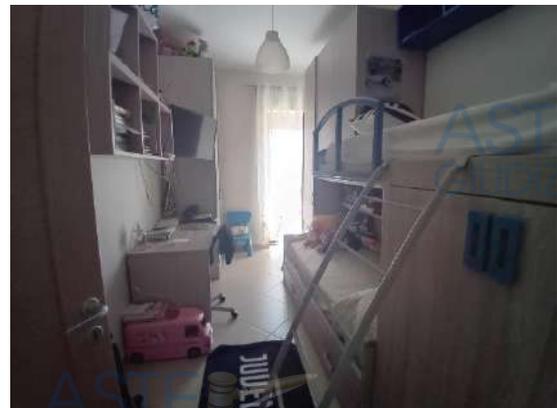
ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

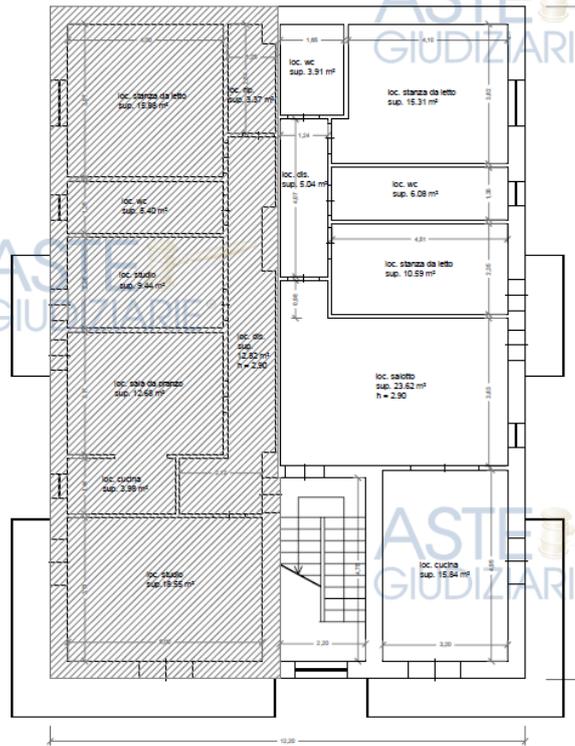


Figura 18 – Rilievo stato dei luoghi (Tav. D)

### BENE N°5

L'unità occupa l'intero piano secondo dell'edificio. Si tratta di un'abitazione composta da: corridoio, salotto, sala da pranzo-cucina, cucinotto, quattro camere da letto, due bagni, camerino, tre balconi ed una terrazza scoperta. La pavimentazione è mista in parte in piastrelle di marmo ed in parte in ceramica. Il bagno è dotato di vasca da bagno mentre il doppio servizio di doccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a piastre radianti con caldaia a metano utilizzata sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata con gas metano. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta di ingresso è blindata. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati ad eccezione del solo doppio servizio che risulta priva di apertura verso l'esterno. Lo stato complessivamente è discreto con finiture datate e risalenti all'epoca della costruzione sebbene efficienti e funzionali agli usi abitativi.

Come riferito in precedenza, nell'atto di proprietà del bene si specifica che ad esso viene assegnato anche il sottotetto che quindi è da intendersi come locale accessorio e di pertinenza del bene in esame.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed agli elaborati grafici prodotti in allegato alla presente. Dappresso si riportano alcune fotografie del bene, nonché la planimetria di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



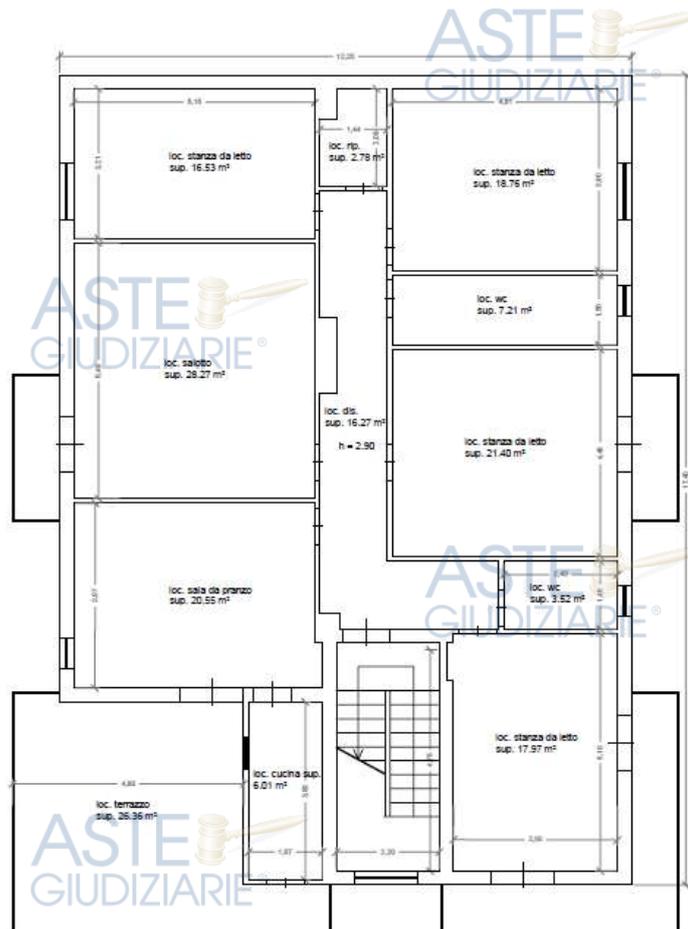


Figura 19 – Rilievo stato dei luoghi (Tav. E)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

### BENE N°1

L'immobile è occupato da **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

### BENE N°2

L'immobile è occupato da **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

### BENE N°3

L'immobile è occupato da **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

### BENE N°4

L'immobile è occupato da **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

### BENE N°5

L'immobile è occupato da **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** e dal **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13.06.1997	***OMISSIS***	Dott. Puglisi Salvatore, Notaio in Petralia Sottana	13.06.1997	37649	12344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	08.07.1997	22992	16944

Si evidenzia che ai sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* l'intero fabbricato è pervenuto per costruzione diretta su terreno acquisito con atto in notar C. Diliberto da Petralia Sottana del 22.03.1972, registrato il 10.04.1972 a Cefalù al n. 870.

**BENE N°2**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13.06.1997	***OMISSIS***	Dott. Puglisi Salvatore, Notaio in Petralia Sottana	13.06.1997	37649	12344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	08.07.1997	22992	16944

Si evidenzia che ai sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* l'intero fabbricato è pervenuto per costruzione diretta su terreno acquisito con atto in notar C. Diliberto da Petralia Sottana del 22.03.1972, registrato il 10.04.1972 a Cefalù al n. 870.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13.06.1997	***OMISSIS***	Dott. Puglisi Salvatore, Notaio in Petralia Sottana	13.06.1997	37649	12344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	08.07.1997	22992	16944

Si evidenzia che ai sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* l'intero fabbricato è pervenuto per costruzione diretta su terreno acquisito con atto in notar C. Diliberto da Petralia Sottana del 22.03.1972, registrato il 10.04.1972 a Cefalù al n. 870.

BENE N°4

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13.06.1997	***OMISSIS***	Dott. Puglisi Salvatore, Notaio in Petralia Sottana	13.06.1997	37649	12344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	08.07.1997	22992	16944

Si evidenzia che ai sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* l'intero fabbricato è pervenuto per costruzione diretta su terreno acquisito con atto in notar C. Diliberto da Petralia Sottana del 22.03.1972, registrato il 10.04.1972 a Cefalù al n. 870.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13.06.1997	***OMISSIS***	Dott. Puglisi Salvatore, Notaio in Petralia Sottana	13.06.1997	37649	12344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	08.07.1997	22992	16944

Si evidenzia che ai sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* l'intero fabbricato è pervenuto per costruzione diretta su terreno acquisito con atto in notar C. Diliberto da Petralia Sottana del 22.03.1972, registrato il 10.04.1972 a Cefalù al n. 870.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti dal creditore, alla data del 04.04.2024 sull'immobile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** dell'iscrizione nn. 54096/7366 del 23.11.1991 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 22.11.1991 rep. n. 7366 notaio Restivo Girolamo sede Palermo  
Iscritta in data 18.11.2011, ai nn. 55778/8190 presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Palermo (PA)  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

### Trascrizioni

**Pignoramento immobiliare** del 19.02.2024 rep. n. 367

Trascritto a Palermo il 27.03.2024 al n. 15424/12287

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Formalità a carico della procedura

Per quanto non riportata nella certificazione Notarile, si segnala l'esistenza di una Trascrizione relativa ad una "Dichiarazione di Fallimento", trascritta in data 07.03.2001 ai nn.9173/6710, in favore della Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*OMISSIS\*\*\* e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* che riguarda oltre alla metà di usufrutto del fallito, questa non oggetto del presente pignoramento, anche la metà della quota di piena proprietà dei beni 3 e 4 sebbene però alla data della trascrizione l'intera proprietà di detti beni era già trasferita a terzi soggetti rispetto al fallito. Si ritiene questo un mero errore materiale che andrà corretto all'atto del trasferimento. [Cfr. Nota di Trascrizione Fallimento allegata alla presente].

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio secondo PRG vigente ricade in zona B2 del vigente PRG approvato con D.A. n.309 del 08.03.1988.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nella sua attuale consistenza venne realizzato nella seconda metà degli anni '70 in forza della Licenza Edilizia n.448-18 del 20.03.1974 in totale difformità rispetto al progetto assentito. Ed infatti, a seguito degli accertamenti compiuti è emerso che i piani terra e primo oltre a presentare una diversa distribuzione interna e ad essere stati suddivisi in due unità per ciascun piano, presentano una maggiore superficie utile e volume mentre il piano secondo risulta una sopraelevazione originariamente non prevista. In particolare, rispetto al volume originariamente previsto, pari a 1.173 mc, il fabbricato è stato realizzato con una volumetria che supera i 1.900 mc. Ciò ha portato ad eseguire i necessari approfondimenti per verificare la legittimità delle modifiche riscontrate. All'esito delle ricerche compiute, con riguardo all'aspetto urbanistico è emerso un quadro piuttosto articolato. In particolare dalla ricerca effettuata presso l'U.T.C. di Alimena sono risultati agli atti le seguenti pratiche:

- 1) Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato, in data 20.03.1974, pratica n°448/18 anno 1974, a nome di \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la costruzione di un fabbricato composto da piano terra e primo, oltre terrazzo al piano secondo e copertura;
- 2) Vincolo permanente a parcheggio di una porzione del piano terra, pari a 104,00 mq, ovvero di tutto il garage oggi identificato con i subb. 1 e 2 e di una porzione del garage identificato con i subb. 3 e 4;
- 3) Verbale di accertamento per violazione edilizia con successiva ordinanza di demolizione per le opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia, cui poi non si è dato seguito;
- 4) Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili presentata in data 04.01.1976 per ottenere una variante alla costruzione del fabbricato approvato con N.O. Licenza edilizia 448/18 anno 1974, cui poi non si è dato seguito;
- 5) Istanza di sanatoria edilizia n. 69, prevista dalla L.R. 29.02.80 n.7, presentata in data 14.01.1981 per ottenere la sanatoria edilizia delle opere eseguite in difformità alle previsioni di progetto,

per quanto riguarda il piano terra e primo e senza licenza edilizia per quanto riguarda il secondo piano;

- 6) Parere favorevole rilasciato del 26.02.1985 sull'istanza di sanatoria del 14.01.1981;
- 7) Istanza di condono edilizio (Mod. tipo 47/85-A; Mod. tipo 47/85-B) ai sensi della L. n. 47/85 per la terza elevazione presentata in data 01.04.1986 prot. N. 1575 e per le difformità al piano primo e terra non comportante incrementi di volume e di superficie.
- 8) Attestazione da parte del Comune, rilasciata in data 07.03.1997 e successivamente più volte riproposta in modo identico, dove viene dichiarato che per la domanda di sanatoria dell'85 è stato chiesto il rilascio del Nulla Osta ai fini del Vincolo Paesaggistico di cui alla Legge 1497/39, con istanza assunta in data 28.02.1997 al prot. n. 4615, che è stata pagata l'oblazione autodeterminata dall'istante, che la domanda non risulta ancora definita.
- 9) Diffida da parte del Comune a provvedere all'integrazione documentale necessaria per l'istruzione dell'istanza di condono più volte reiterata, in ultimo con nota del 05.03.2012 con la quale veniva assegnato termine di 90 gg intimando che nel caso di mancato riscontro si sarebbe dichiarata l'improcedibilità della pratica con susseguente diniego dell'istanza ed ordinanza di demolizione.

Ebbene, al fine di chiarire meglio l'attuale condizione dei beni sotto il profilo urbanistico ed offrire all'eventuale acquirente quanti più elementi possibili per svolgere le proprie valutazioni, anche magari con l'ausilio di un tecnico di fiducia stante la singolarità del caso in specie, si riferisce quanto segue.

La costruzione è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n.448 rilasciata dal Comune di Alimena in data 20/03/1974 ed in totale difformità dal progetto assentito. Durante il corso dei lavori di costruzione venivano accertate delle violazioni edilizie, queste sommariamente consistenti nella realizzazione di una struttura portante mista in c.a. in luogo di quella in muratura prevista, nella maggiore estensione del piano terra e del piano primo e nella realizzazione di un piano in sovrelevazione. A seguito di ciò, in data 24.01.1976, il Comune emetteva ordinanza di sospensione dei lavori e successivamente, in data 02.02.1976, ordinanza di demolizione rispetto la quale veniva accertata l'inottemperanza dei proprietari. Successivamente il Comune non dava seguito ai provvedimenti susseguenti e la demolizione rimaneva ineseguita.

Quindi, in data 04.01.1976, con pratica prot. n.329 del 10/02/1976, gli allora proprietari dell'immobile presentavano una domanda di Concessione Edilizia in variante rispetto alla Licenza Edilizia n.448 riportando solo parte delle difformità oggetto del precedente accertamento di violazione edilizia. Sennonché tale pratica non aveva seguito e veniva archiviata. Quindi, in data 14.01.1981, con prot. n.69, i proprietari presentavano un'istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n.7 del 29/02/1980 - legge successivamente abrogata con l'entrata in vigore della L.R. n.37/85-. Con tale istanza gli allora proprietari chiedevano la legittimazione della reale consistenza dell'edificio che risultava già pari a

quella attuale per come si evince confrontando gli elaborati grafici allegati alla pratica con quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto dalla scrivente. In particolare si rileva dal progetto allegato che rispetto al volume assentito pari a 1.173 mc la costruzione era stata realizzata con un volume complessivo di 1.910 mc. Ottenuti tutti i pareri da parte degli enti terzi, in data 26.02.1985, il responsabile dell'Ufficio Tecnico rilasciava il proprio Parere Favorevole cui null'altro seguiva lasciando in tal modo il procedimento incompiuto e privo del titolo finale e del calcolo della sanzione. Successivamente, con l'entrata in vigore del D.Lgs. 47/85 gli allora proprietari presentavano istanza di Condono Edilizio riportando al modello A l'incremento di volume e di superficie corrispondente al piano secondo mentre al modello B le attività di modifica che hanno riguardato i piani primo e secondo. In uno alla presentazione dell'istanza veniva versata la somma di € 1.480,68 (Lire 2.867.000) come oblazione autodeterminata dall'istante.

Ad oggi la pratica è priva di tutti gli allegati necessari per procedere all'istruttoria tra cui la documentazione fotografica, gli elaborati grafici, la dichiarazione sullo stato di consistenza ed altro ancora ed è priva del parere della Soprintendenza nonché del Certificato di Idoneità Statica. Inoltre, non avendo le parti adempiuto alla richiesta integrazione documentale più volte reiterata dal Comune, ed essendo infruttuosamente ed abbondantemente trascorso anche l'ultimo termine assegnato, la pratica rischia di essere archiviata in qualsiasi momento definendosi con un diniego della richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva ordinanza di demolizione, ad oggi non ancora emessa.

Ciò posto, fermo restando i potenziali rischi di archiviazione della pratica per la mancata integrazione documentale, esaminati i modelli presentati si sono riscontrate delle altre criticità. In particolare, all'esame dell'istanza di condono è emerso che nel modello B, come tipologia di abuso, viene indicata la casistica delle *"Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito"* e sempre nel medesimo modello vengono riportate le superfici riconducibili al piano terra ed al piano primo dell'edificio. Ebbene, la tipologia dell'abuso indicata nel modello B non è quella corretta in quanto, sulla base della documentazione visionata ed accertato l'attuale stato dei luoghi, anche per i piani terra e primo vi è stato un incremento di volume e di superficie utile rispetto quanto assentito. Ciò va ad invalidare l'istanza di condono per i piani terra e primo che a rigore non potrà essere accolta. In vero, si potrà tentare la presentazione di un'istanza di correzione ma a parere della scrivente sono scarse le probabilità di accoglimento in quanto non si tratta di un mero errore materiale nella compilazione del modello quanto piuttosto della scelta del modello sbagliato (conseguendo in tal modo anche un risparmio notevole nelle oblazioni), infatti anche l'abuso dei piani terra e primo andava inserito nel modello A. Con un siffatto quadro indiziario, l'esito della pratica di condono pendente appare alquanto incerto e con scarse probabilità di successo. Mentre, per quanto attiene al piano secondo il modello presentato non riporta il medesimo errore ed a rigore la

pratica potrebbe procedere fermo restando che la sua definizione resta comunque subordinata a tutti i pareri da parte degli enti preposti tra cui anche la Soprintendenza.

Visto quanto sopra, e le difficoltà connesse all'istanza di condono pendente, si è proceduto col verificare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Al riguardo, esaminando gli atti del procedimento, si è rilevato che le ragioni del credito fatte valere risalgono in data successiva al 1985 ma anteriore all'entrata in vigore della L. 724/94 mentre la costruzione era già completa prima del 1985. Pertanto, se si considerano i soli abusi commessi al piano terra e primo ed anche al sottotetto, si rilevano i presupposti per intentare una pratica di condono ai sensi della L.724/94 presentando specifica istanza entro 120 gg dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Posto quanto sopra, tenuto conto della complessità della situazione in essere, qualora non dovesse intervenire l'archiviazione nelle more dello svolgimento delle procedure di vendita, la scrivente ritiene praticabile la prosecuzione della pratica di condono ex 47/85 ancora oggi pendente, integrando tutta la documentazione mancante e ciò per quanto riguarda il piano secondo. Per i piani terra, primo e sottotetto, invece, si ritiene si possa intentare un'istanza ai sensi della L. 724/94 per gli abusi commessi usufruendo delle concessioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985. Si precisa comunque che la procedura è molto articolata e dall'esito incerto, rimanendo anche fortemente subordinata al parere della Soprintendenza.

Per procedere con la regolarizzazione secondo quanto sopra indicato, si prevede sommariamente una spesa pari a € 20.000 comprensiva di oneri, oblazioni e competenze tecniche.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- L'immobile non dispone di certificato APE
- L'immobile non dispone di certificazioni degli impianti elettrico ed idrico.

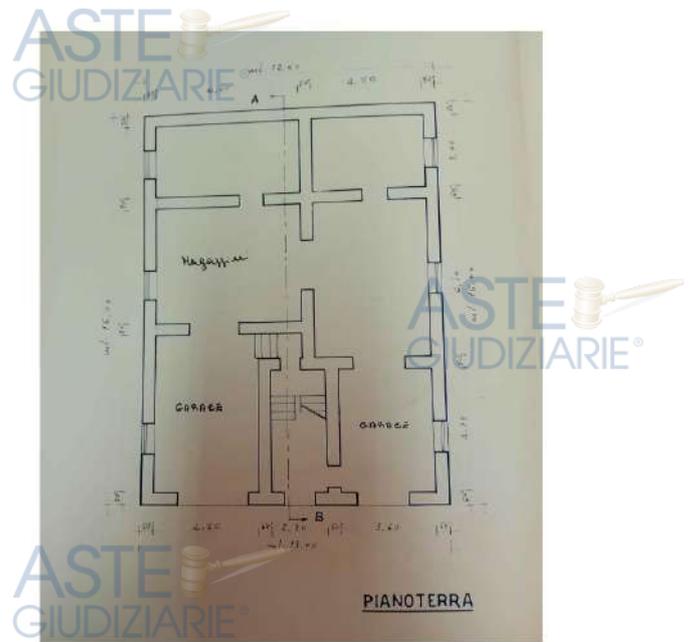
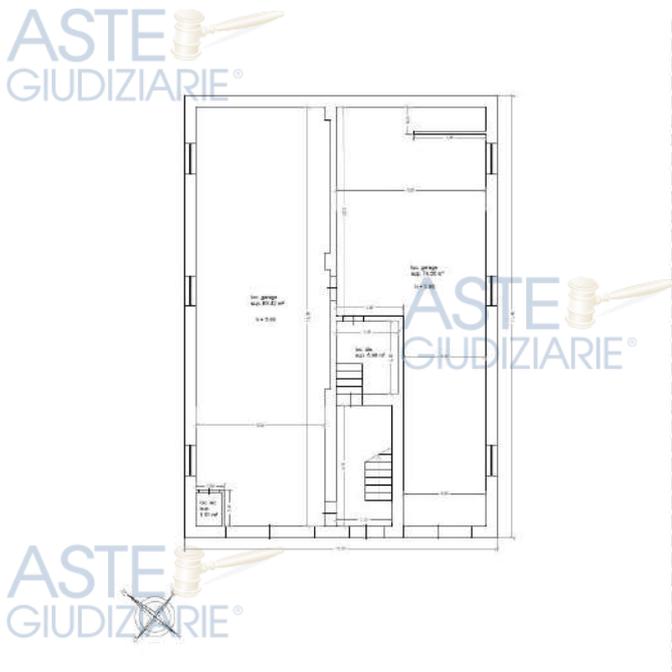


Figura 20 – Confronto rilievo stato dei luoghi con planimetria urbanistica \_ Piano Terra (Tav. N)

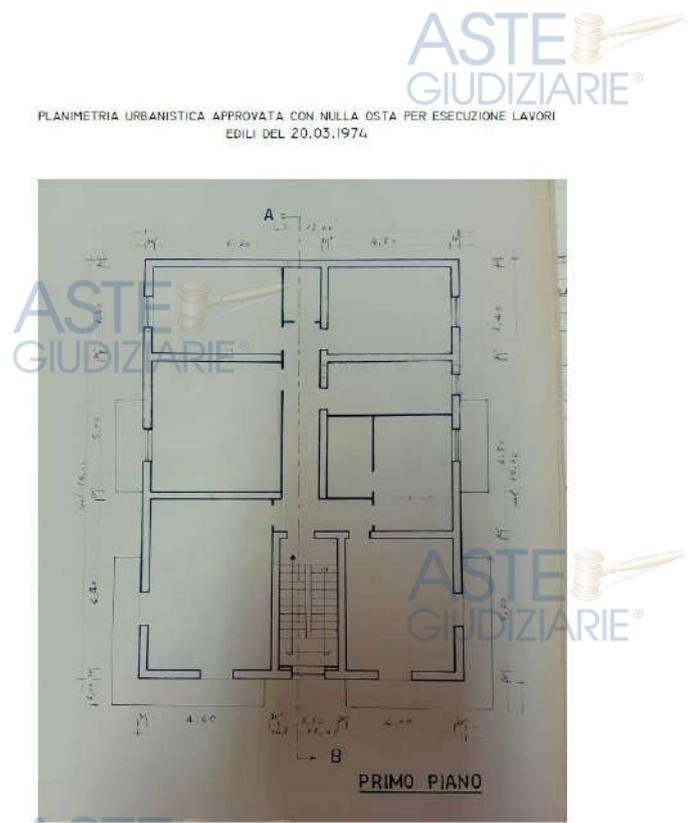
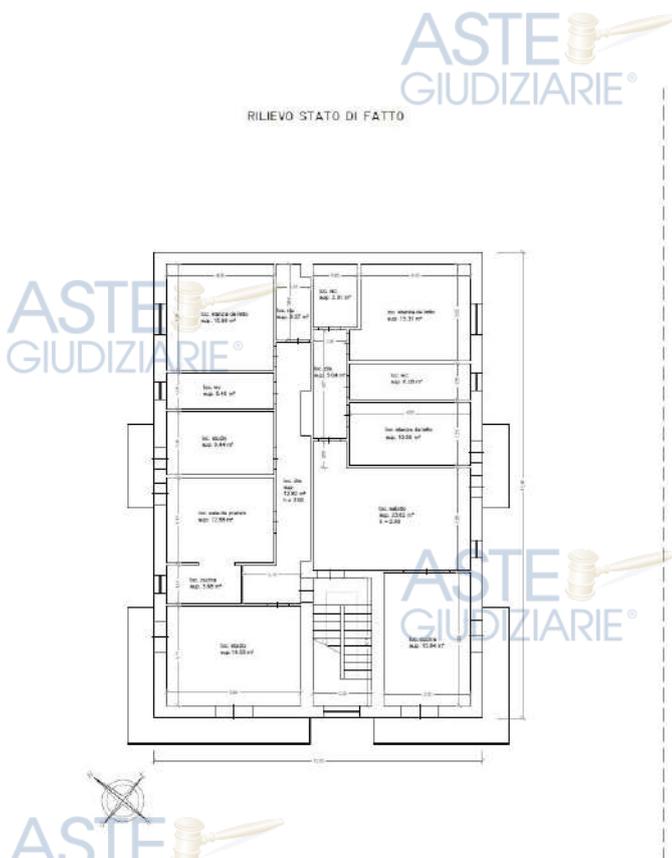


Figura 21 – Confronto rilievo stato dei luoghi con planimetria urbanistica \_ Piano Primo (Tav. O)

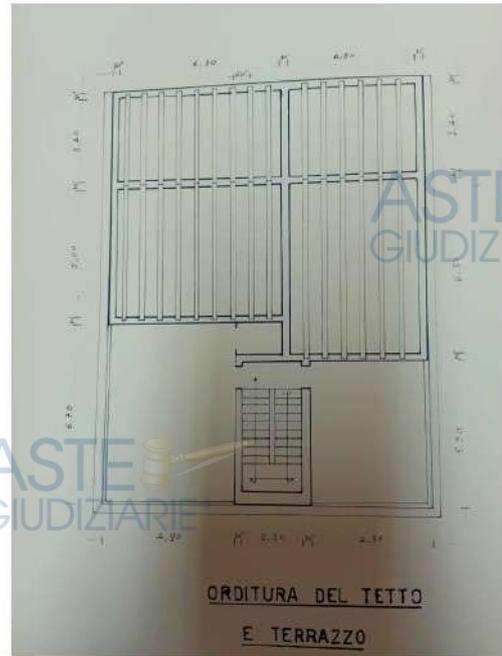
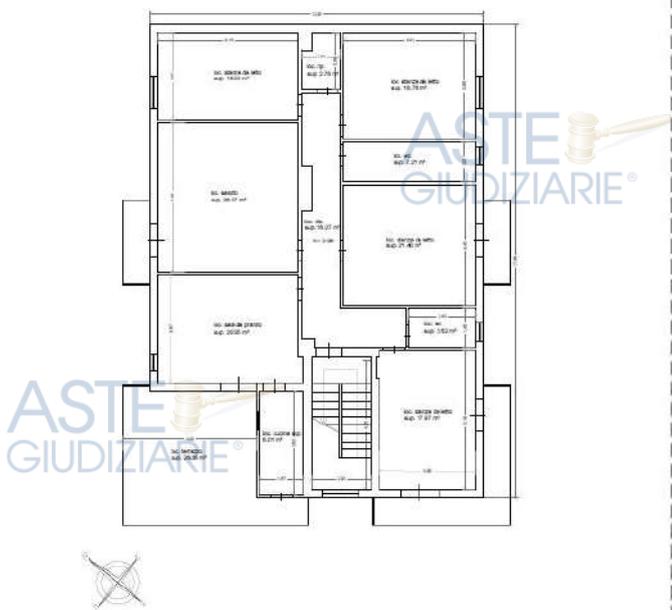


Figura 22 – Confronto rilievo stato dei luoghi con planimetria urbanistica \_ Piano Secondo (Tav. P)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da varie unità immobiliari tutte oggetto del presente pignoramento. Pertanto, chi acquisterà il bene dovrà tenere conto che l'immobile è inserito in un contesto condominiale e che le parti condominiali saranno, oltre al vano scala condominiale ed ai prospetti, tutte le parti strutturali previste da codice civile.

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 1** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2;
- **Bene N° 2** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4;
- **Bene N° 3** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8;
- **Bene N° 4** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10;
- **Bene N° 5** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12, comprendente anche il sottotetto.

### CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto delle criticità riscontrate dal punto di vista della regolarità urbanistica, si ritiene che i beni vadano venduti come unico lotto in quanto il mancato perfezionamento, anche parziale, delle pratiche di regolarizzazione avrebbe delle ripercussioni anche sul resto dell'edificio. Inoltre, è bene anche evidenziare l'esistenza del vincolo a parcheggio in favore di tutte le unità abitative gravante sui garage, uno per intero e l'altro solo parzialmente.

### CRITERIO DI STIMA

Il valore dell'immobile nello stato legittimo viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2023. Prendendo le basi dai valori medi proposti dall'OMI, nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari beni. A tal proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione

allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Per la zona di sviluppo urbano del Comune di Alimena, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Abitazioni di tipo civile" è compreso tra 360÷520, con un valore mediato pari a 440,00 €/mq, mentre il valore proposto per "Box" è compreso tra 230÷335 con un valore mediato pari a 282,50 €/mq.

## STIMA BENE UNO

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il bene 1 sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1,00
- K3 = 0,95 per tenere conto dell'incidenza di lavori di manutenzione su parti comuni dell'edificio
- K7 = 0,90 per tenere conto della mancanza delle finiture e per i lavori necessari per definire l'unità.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 282,5 * 0,90 * 0,95 * 1 = 241,54 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 101,00 mq. Al riguardo si precisa che nel conteggio viene utilizzata la superficie commerciale derivante dall'attuale consistenza del bene, sebbene allo stato priva di legittimità ma ritenuta regolarizzabile tramite le procedure indicate nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$241,54 €/mq * 101 mq = 24.395,29 €$$

In vendita è prevista la quota intera della nuda proprietà e di ½ dell'usufrutto, rimanendo la restante quota dell'usufrutto in capo ad altro soggetto di classe 1941. In tal modo, il valore sopra espresso andrà decurtato del valore di ½ dell'usufrutto riservato in favore del dante causa dei debitori ottenendo quanto segue:

$$€ 24.395,29 - (0,5 * € 4.879,00) = € 21.955,79 \cong € 22.000,00$$

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il bene 1 sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1,00
- K3 = per tenere conto dell'incidenza di lavori di manutenzione su parti comuni dell'edificio
- K7 = 0,90 per tenere conto della mancanza delle finiture e per i lavori necessari per definire l'unità.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 282,5 * 0,95 * 0,90 * 1 = 241,54 € /mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 99,00 mq. Al riguardo si precisa che nel conteggio viene utilizzata la superficie commerciale derivante dall'attuale consistenza del bene, sebbene allo stato priva di legittimità ma ritenuta regolarizzabile tramite le procedure indicate nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$241,54 € /mq * 99 mq = 23.912,46 €$$

In vendita è prevista la quota intera della nuda proprietà e di ½ dell'usufrutto, rimanendo la restante quota dell'usufrutto in capo ad altro soggetto di classe 1941. In tal modo, il valore sopra espresso andrà decurtato del valore di ½ dell'usufrutto riservato in favore del dante causa dei debitori ottenendo quanto segue:

$$€ 23.912,46 - (0,5 * € 4.782,40) = € 21.521,26 \cong € 21.600,00$$

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il bene 1 sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1,00
- K3 = 0,97 per tenere conto dell'incidenza di lavori di manutenzione su parti comuni dell'edificio
- K7 = 0,95 per tenere conto della vetustà delle finiture datate sebbene funzionali.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 440,0 * 0,97 * 0,95 * 1 = 405,46 € /mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 105,00 mq. Al riguardo si precisa che nel conteggio viene utilizzata la superficie commerciale derivante dall'attuale consistenza del bene, sebbene allo stato priva di legittimità ma ritenuta regolarizzabile tramite le procedure indicate nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$405,46 € /mq * 105 mq = 42.573,30 € \cong € 43.000,00$$

In questo caso, in vendita è la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il bene 1 sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1,00
- K3 = 0,97 per tenere conto dell'incidenza di lavori di manutenzione su parti comuni dell'edificio
- K7 = 1,2 per tenere conto della recentissima ristrutturazione e della buona fattura delle finiture utilizzate.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 440,0 * 0,97 * 1,2 = 512,16 € / mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 103,00 mq. Al riguardo si precisa che nel conteggio viene utilizzata la superficie commerciale derivante dall'attuale consistenza del bene, sebbene allo stato priva di legittimità ma ritenuta regolarizzabile tramite le procedure indicate nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$512,16 € / mq * 103 mq = 52.752,48 € \cong € 53.000,00$$

In questo caso, in vendita è la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

## STIMA BENE CINQUE

I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati per il bene 1 sono:

- K1 = K2 = K4 = 1
- K5 = 0,95 per tenere conto di una superficie maggiore dello standard
- K6 = 0,95 per tenere conto che si tratta di un'unità al piano secondo senza ascensore
- K3 = 0,97 per tenere conto dell'incidenza di lavori di manutenzione su parti comuni dell'edificio
- K7 = 0,95 per tenere conto della vetustà delle finiture, datate sebbene funzionali.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 440,0 * 0,95 * 0,95 * 0,97 * 0,95 = 365,93 € / mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 205,00 mq. Al riguardo si precisa che nel conteggio viene utilizzata la superficie commerciale derivante dall'attuale consistenza del bene, sebbene allo stato priva di legittimità ma ritenuta regolarizzabile tramite le procedure indicate nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$365,93 € / mq * 205 mq = 75.015,17 €$$

In vendita è prevista la quota intera della nuda proprietà e di ½ dell'usufrutto, rimanendo la restante quota dell'usufrutto in capo ad altro soggetto di classe 1941. In tal modo, il valore sopra espresso andrà decurtato del valore di ½ dell'usufrutto riservato in favore del dante causa dei debitori ottenendo quanto segue:

$$€ 75.015,17 - (0,5 * € 15.003,00) = € 67.513,67 \cong € 68.000,00$$

Quindi, riepilogando, il valore del lotto, in condizioni di legittimità edilizia, è il seguente:

Identificativo corpo	Valore di stima
Bene n° 1	€ 22.000,00
Bene n° 2	€ 21.600,00
Bene n° 3	€ 43.000,00
Bene n° 4	€ 53.000,00
Bene n° 5	€ 68.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 207.600,00</b>

## DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dalla mancata presenza degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per intentare la sanatoria dei beni, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<b>Valore iniziale</b>	<b>207.600</b>	<b>€</b>
Rilascio APE	- 700	€
Aggiornamenti catastali	- 1.000	€
Costi regolarizzazione	- 20.000	€
<b>Sub Totale a)</b>	<b>€ 185.900</b>	<b>€</b>
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 185.900)	- 27.885	€
<b>Sub Totale b)</b>	<b>€ 158.015</b>	<b>€</b>
Arrotondamento	- 0,15	€
<b>Valore Finale di Stima</b>	<b>€ 158.000</b>	<b>€</b>

**VALORE FINALE DI STIMA: € 158.000,00**

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia.



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



Termini Imerese, li 28/08/2024

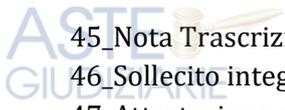


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giacona Caterina



Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

- 01\_Stralcio satellitare
- 02\_Sovrap\_EDM con Imm. satell.
- 03\_Elaborato planimetrico
- 04\_Visura storica\_BENE 1
- 05\_Visura storica\_BENE 2
- 06\_Visura storica\_BENE 3
- 07\_Visura storica\_BENE 4
- 08\_Visura storica\_BENE 5
- 09\_PLN\_catastale\_BENE 1
- 10\_PLN\_catastale\_BENE 2
- 11\_PLN\_catastale\_BENE 3
- 12\_PLN\_catastale\_BENE 4
- 13\_PLN\_catastale\_BENE 5
- 14\_Doc. fotografica\_BENE 1
- 15\_Doc. fotografica\_BENE 2
- 16\_Doc. fotografica\_BENE 3
- 17\_Doc. fotografica\_BENE 4
- 18\_Doc. fotografica\_BENE 5
- 19\_Doc. fotografica\_SOTTOTETTO
- 20\_Tav. A\_Rilievo stato di fatto\_BENE 1\_P.T sx
- 21\_Tav. B\_Rilievo stato di fatto\_BENE 2\_P.T dx
- 22\_Tav. C\_Rilievo stato di fatto\_BENE 3\_P.1 sx
- 23\_Tav. D\_Rilievo stato di fatto\_BENE 4\_P.1 dx
- 24\_Tav. E\_Rilievo stato di fatto\_BENE 5\_P.2
- 25\_Tav. F\_Rilievo stato di fatto\_Sottotetto
- 26\_Tav. G\_Cfr. Rilievo con pln catastale\_BENE 1\_P.T sx
- 27\_Tav. H\_Cfr. Rilievo con pln catastale\_BENE 2\_P.T dx
- 28\_Tav. I\_Cfr. Rilievo con pln catastale\_BENE 3\_P.1 sx
- 29\_Tav. L\_Cfr. Rilievo con pln catastale\_BENE 4\_P.1 dx
- 30\_Tav. M\_Cfr. Rilievo con pln catastale\_BENE 5\_P.2
- 31\_Tav. N\_Cfr. Rilievo con pln urbanistica\_BENE 1 e 2\_P.T
- 32\_Tav. O\_Cfr. Rilievo con pln urbanistica\_BENE 3 e 4\_P.1
- 33\_Tav. P\_Cfr. Rilievo con pln urbanistica\_BENE 5\_P.2
- 34\_N.O. Licenza edilizia n.448-18 del 20.03.74
- 35\_Relazione tecnica allegata alla Licenza ed.
- 36\_Elaborato allegati alla Licenza ed.
- 37\_Vincolo a parcheggio
- 38\_Titolo di proprietà
- 39\_Geopoi
- 40\_Ispezione ipotecaria bene 1
- 41\_Ispezione ipotecaria bene 2
- 42\_Ispezione ipotecaria bene 3
- 43\_Ispezione ipotecaria bene 4
- 44\_Ispezione ipotecaria bene 5



- 45\_Nota Trascrizione sentenza Fallimento
- 46\_Sollecito integrazione doc. Condono
- 47\_Attestazione del Comune sullo stato pratica di Condono
- 48\_Istanza di Condono 47-85
- 49\_Perizia ei\_48-2024\_privacy



**LOTTO UNICO**

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 1** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2;
- **Bene N° 2** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4;
- **Bene N° 3** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8;
- **Bene N° 4** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10;
- **Bene N° 5** - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°41'20.91" N - 14° 6'44.95" E), identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12, comprendente anche il sottotetto.

**Prezzo base d'asta: € 158.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00**

<b>Bene N° 1 - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T, sx</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	nuda Proprietà 1/1	<b>Quota</b>	
	usufrutto 1/2		
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 1 e 2 Cat. C6	<b>Superficie</b>	101 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale del bene 1, in relazione all'uso cui è destinato (autorimessa) può considerarsi discreto. Allo stato comunque si presenta privo di finiture interne, con intonaci mancanti nel soffitto ed in parte delle pareti e con pavimentazione realizzata in battuto cementizio.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è posto al piano terra dell'edificio, guardando il prospetto principale occupa la parte a sinistra. Si tratta di un ampio locale seminterrato con all'interno un piccolo vano WC. L'accesso è consentito tramite un portone carrabile direttamente dalla via Aldo Moro, oppure dal vano scala tramite una porta interna. All'interno si presenta allo stato grezzo, con gli intonaci in parte del tutto mancanti ed in parte privi dello strato di finitura. La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio. Le pareti esterne sono interessate da manifestazioni umidifere originate dal contatto col terreno. Gli impianti sono datati ma funzionali per gli usi cui è destinato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore		

<b>Bene N° 2 - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T, dx</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano T, dx		
<b>Diritto reale:</b>	nuda Proprietà 1/1	<b>Quota</b>	
	usufrutto 1/2		
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 3 e 4 Cat. C6	<b>Superficie</b>	99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale del bene 2, in relazione all'uso cui è destinato (autorimessa) può considerarsi discreto. Allo stato comunque si presenta privo di finiture interne, con intonaci mancanti nel soffitto ed in parte delle pareti e con pavimentazione realizzata in battuto cementizio. L'unica zona pavimentata è il vano di ingresso che mette in comunicazione il vano scala col garage.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è posto al piano terra dell'edificio, guardando il prospetto principale occupa la parte a destra. Si tratta di un ampio locale seminterrato con all'interno un vano che disimpegna il garage dal vano scala condominiale. L'accesso è consentito tramite un portone carrabile direttamente dalla via Aldo Moro, oppure dal vano scala tramite una porta interna. All'interno si presenta allo stato grezzo, con gli intonaci in parte del tutto mancanti ed in parte privi dello strato di finitura. La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio a ciò fa eccezione il disimpegno che è pavimentato con piastrelle in ceramica. Le pareti esterne sono interessate da manifestazioni umidifere originate dal contatto col terreno. Gli impianti sono datati ma funzionali per gli usi cui è destinato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore		

**Bene N° 3 - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1°, sx**

<b>Ubicazione:</b>	Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1, sx		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà 1/1	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati - identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 7 e 8 Cat. A2	<b>Superficie</b>	105 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale del bene 3, in relazione all'uso cui è destinato (abitazione) può considerarsi discreto in quanto presenta finiture risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (anni '70) sebbene comunque ancora funzionali.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità è posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a sinistra. Si tratta di un'abitazione composta da: corridoio, salotto, cucina, due camere da letto, bagno, camerino e due balconi. La pavimentazione dei vari ambienti è in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo. L'acqua calda per uso sanitario viene fornita tramite scaldacqua elettrico. L'appartamento è dotato di piastre radianti per l'impianto di riscaldamento che allo stato è stato disattivato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati. Lo stato complessivamente è discreto con finiture datate e risalenti all'epoca della costruzione sebbene efficienti e funzionali agli usi abitativi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore		

**Bene N° 4 - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1°, dx**

<b>Ubicazione:</b>	Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 1, dx		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà 1/1	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati - identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 9 e 10 Cat. A2	<b>Superficie</b>	103 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale del bene 4, è ottimo in quanto sottoposto a recente ristrutturazione con l'utilizzo di materiali e finiture di buona manifattura.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità è posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a destra. Si tratta di un'abitazione composta da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, doppio servizio cieco e due balconi. La pavimentazione dei vari ambienti è in piastrelle di ceramica. Uno dei bagni è dotato di vasca da bagno mentre l'altro di doccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a piastre radianti con caldaia a metano utilizzata sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata con gas metano. Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con doppio vetro, muniti di zanzariere ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno massello mentre la porta di ingresso è blindata. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati ad eccezione del solo doppio servizio che risulta priva di apertura verso l'esterno. Lo stato complessivamente è ottimo stante la sua recentissima ristrutturazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore		

**Bene N° 5 - Immobile sito ad Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2, e sottotetto**

<b>Ubicazione:</b>	Alimena (PA), via Aldo Moro n.4, piano 2 - sottotetto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà 1/1	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati - identificato al N.C.E.U. al foglio 15, p.lle graffate 346, sub. 11 e 12 Cat. A2	<b>Superficie</b>	205 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale del bene 5, in relazione all'uso cui è destinato (abitazione) può considerarsi sufficiente con finiture risalenti agli anni '80 ma che ad oggi risultano ancora accettabili. Per quanto attiene al locale sottotetto, anch'esso si presenta in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità occupa l'intero piano secondo dell'edificio. Si tratta di un'abitazione composta da: corridoio, salotto, sala da pranzo-cucina, cucinotto, quattro camere da letto, due bagni, camerino, tre balconi ed una terrazza scoperta. La pavimentazione è mista in parte in piastrelle di marmo ed in parte in ceramica. Il bagno è dotato di vasca da bagno mentre il doppio servizio di doccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a piastre radianti con caldaia a metano utilizzata sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata con gas metano. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo ed oscuranti con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta di ingresso è blindata. Tutti gli ambienti abitabili sono ben aerati ed illuminati ad eccezione del solo doppio servizio che risulta priva di apertura verso l'esterno. Lo stato complessivamente è discreto con finiture datate e risalenti all'epoca della costruzione sebbene efficienti e funzionali agli usi abitativi.</p> <p>Come riferito in precedenza, nell'atto di proprietà del bene si specifica che ad esso viene assegnato anche il sottotetto che quindi è da intendersi come locale accessorio e di pertinenza del bene in esame.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** dell'iscrizione nn. 54096/7366 del 23.11.1991 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 22.11.1991 rep. n. 7366 notaio Restivo Girolamo sede Palermo  
Iscritta in data 18.11.2011, ai nn. 55778/8190 presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

### Trascrizioni

**Pignoramento immobiliare** del 19.02.2024 rep. n. 367  
Trascritto a Palermo il 27.03.2024 al n. 15424/12287  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura