
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GUZZO ROSSANA



Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Vivirito Salvatore**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al N. 366/2015 R.G.Es.

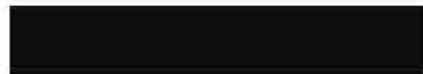
promossa da



BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

Studio Legale Sciumè & Associati

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- Data conferimento incarico (nomina C.T.U.): 26/04/2016
- Data Giuramento C.T.U.: 27/05/2016
- Data sopralluogo - inizio operazioni: 23/06/2016 ore 10:30
- Termine deposito/trasmisione Consulenza Tecnica: 15/10/2016 (cfr provvedimento di nomina)
- **Data prossima udienza: 15/11/2016**



STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

INCARICO	2
Quesiti:	2
PREMESSA	4
1. Controllo documentazione	4
2. Inizio operazioni (sopralluogo)	4
Precisazioni del C.T.U.	4
2.a) Individuazione dei beni pignorati	5
Suddivisione in lotti.....	5
CAPITOLO I: Descrizione dei beni immobili pignorati	6
LOTTO UNICO	6
A) Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca snc (in Catasto nel Fg. 9 - Part.IIa 207).	6
Identificazione del bene (ubicazione, accesso e confini)	6
Dati catastali	6
Precisazioni del C.T.U.	7
Regolarità Edilizia	7
Precisazioni del C.T.U.	9
Titolarietà - Provenienza.....	9
Regime patrimoniale - Stato di occupazione - Possesso.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Estensione e Consistenza	10
Precisazioni del C.T.U.	13
CAPITOLO II: Valutazione dei beni immobili pignorati	16
Estimo: criteri e metodi di stima.....	16
Metodo sintetico-comparativo	17
Valutazione.....	18
• Lotto unico (di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento):.....	18
Riepilogo Valori (compendio pignorato).....	19
ALLEGATI	1
1. Avvisi - comunicazione inizio operazione (PEC e ricevute Racc. A/R);	
2. Verbale di sopralluogo (con relativa trascrizione);	
3. Email del 24/06/2016 della Sig.ra [REDACTED];	
4. Nota U.T.C. di Balestrate del 20/06/1988 (richiesta doc. integrativa);	
5. Atto di notorietà del 22/06/1984 (Dichiarazione Giurata);	
6. Planimetria catastale storica (stato ante);	
7. Certificato di idoneità statica del 02/12/1988;	
8. Elaborati Catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc...);	
9. Elaborati grafici redatti dallo scrivente C.T.U.	



INCARICO

Con provvedimento del **26/04/2016**, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il **20/07/1975**, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato **Consulente Tecnico d'Ufficio nell'E.I. N. 366/2015 R.G.Es.** ed in data **27/05/2016** accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito avanti il Cancelliere del Tribunale di Palermo (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. del 27/05/2016).

Quesiti:

- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
 - c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);
 - d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in

caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima);

- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *"nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

- 4) Provveda inoltre l'esperto:
- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;



- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 30/01/2016), precisa che la presente relazione si compone di una parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di due capitoli così suddivisi:

- **Capitolo I:** Descrizione dei beni immobili pignorati
- **Capitolo II:** Valutazione dei beni immobili pignorati

In ottemperanza a quanto disposto, si riporta quanto appresso.

1. Controllo documentazione

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori (ex art. 498 C.P.C.) ed alla Certificazione Notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta **congrua e completa**. In particolare, relativamente alla certificazione notarile prodotta, si evidenzia che la stessa analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento de quo.

2. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi (PEC e Raccomandate A/R), ho fissato l'inizio delle operazioni per il giorno **23/06/2016** alle ore 10:30 nel territorio del Comune di Balestrate (Pa), precisamente in C.da Piano di Tresca snc, c/o l'immobile pignorato de quo.

In detto giorno sui luoghi ho avuto la presenza della Sig.ra Palazzolo Eufemia (debitrice esecutata), ed alla costante presenza della stessa ho dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente elaborati-rilegate riporterò in Consulenza Tecnica che con gli allegati (verbale di sopralluogo, stralci di mappa, visure e planimetrie catastali etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni del C.T.U.

Lo scrivente precisa che durante lo svolgimento delle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto, ha informato la Sig.ra [REDACTED] (esecutata) circa le modalità di trasmissione dell'elaborato peritale e la stessa ha acconsentito all'invio tramite posta elettronica al seguente indirizzo (cfr email del 24/06/2016 alla presente allegata):

- Sig.ra [REDACTED]

Infine, per completezza, si riporta l'elenco degli "avvisi" trasmessi a tutte le parti interessate (creditore procedente e debitore esecutato):

- PEC del 06/06/2016 a Banca Mediolanum S.p.A. (creditore procedente), presso Avv. Pietro Sciumè + altri;
- Racc. A/R n. 15034891070-7^(*) del 06/06/2016 a [REDACTED] (esecutata).

(*) N.B.: la raccomandata è stata recapitata in data 07/06/2016 (cfr avviso di ricevimento alla presente allegato).

2.a) Individuazione dei beni pignorati

Il bene immobile pignorato (fabbricato con area di pertinenza) di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2015, trascritto il 04/08/2015 ai nn. 31378/23865, a favore di Banca Mediolanum S.p.A. e contro [REDACTED] è il seguente:

1. **Unità negoziale** sita nel Comune di Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca snc (in Catasto nel **Fg. 9 part.IIa 207**).

La descrizione degli immobili fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca degli stessi.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile (come dettagliatamente riportato nel Capitolo I appresso riportato).

Suddivisione in lotti

LOTTO UNICO (di cui ai n. 1 dell'Atto di Pignoramento)

A) Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca snc (in Catasto nel **Fg. 9 part.IIa 207**).



CAPITOLO I: DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO

A) Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca snc (in Catasto nel Fg. 9 - Part.IIa 207).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato nella zona esterna e periferica dell'abitato del Comune di Balestrate, nella C.da denominata "Piano di Tresca" snc; vi si accede direttamente da una stradella interpodereale in terra battuta (strada senza uscita) che si dirama dalla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa (cfr percorso apposto evidenziato). Confina perimetralmente con proprietà Saputo-Vizzi (a Ovest) e con altre particelle di terreno di proprietà aliena.



Foto Google Earth con indicazione del percorso

Coordinate geografiche del sito: Lat. 38.048246° Long. 13.010995°

DATI CATASTALI

Il bene immobile pignorato de quo (fabbricato) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Balestrate (Pa), in testa a:

- **Palazzolo Eufemia** - eseguita - nata a Balestrate (Pa) il 29/01/1962 (proprietà per 1/1)

Foglio 9 - particella: 207

CATASTO FABBRICATI: Comune di Balestrate (Pa)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Luogo
	9	207			A/7*	4	6,5 vani	96 mq	704,96	T-1	C.da Piano di Tresca

(*) A/7 = Abitazioni in villini



Precisazioni del C.T.U.

Lo scrivente C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto con i quesiti 2.b) e 2.c), precisa che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali) relativa all'immobile pignorato sopra indicato (lotto unico) rilevando che la stessa risulta solo in parte congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo, stante la presenza di alcune **difformità** appresso meglio descritte.

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano conformi con i dati catastali ai fini dell'esatta individuazione del bene, precisando altresì che nell'atto di pignoramento viene riportato un numero di vani pari a 4,5 e la presenza del solo P.T. a fronte di 6,5 vani e dell'indicazione di P.T.-I (di cui alla visura catastale alla presente allegata e sopra dettagliatamente riportata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla scorta della documentazione fornita nonché da quanto direttamente reperito c/o l'U.T.C. di Balestrate sembrerebbe che il fabbricato pignorato de quo, individuato dalla particella 207 del foglio 9, **sia stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo.**

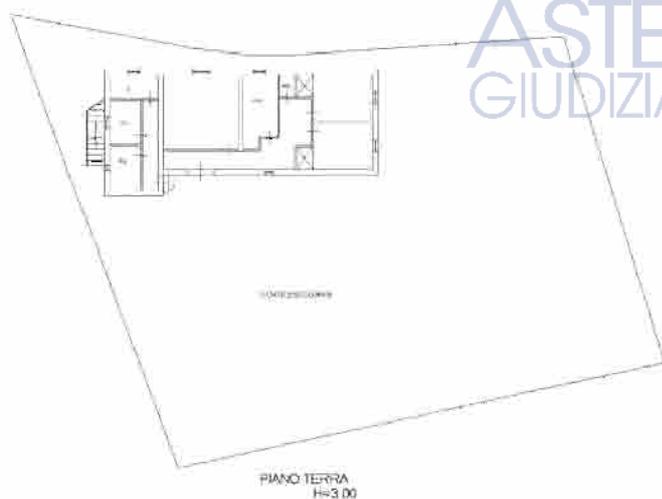
Alla luce di quanto sopra, al fine di regolarizzare il suddetto immobile, la ditta intestataria ha presentato al Comune di Balestrate regolare **richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 26/03/1986 prot. N. 1750**, allo stato attuale ancora pendente e/o in corso d'espletamento, per la quale sembrerebbe essere stata pagata l'oblazione (in soluzione unica), mentre sono ancora da pagare gli oneri concessori (informazioni reperite c/o l'U.T.C. di Balestrate). Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto, la Sig.ra [REDACTED] (n.q. di richiedente) ha reso una "**dichiarazione giurata**" dalla quale si evince quanto appresso: "*L'opera sita in Balestrate C.da Piano Di Tresca, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (ndr odierna eseguita), consisteva sin dalla data del 22/10/1980 in una costruzione di mq 84,25 e per mc 252,75, composta da una elevazione fuori terra riportata in Catasto nel Fig. 9 - part. 207. Detta costruzione è stata realizzata dalla Sig.ra [REDACTED], nata a Balestrate (Pa) il [REDACTED] nell'anno 1966*" (Cfr **Atto di Notorietà del 22/06/1984** alla presente allegato).

In occasione del sopralluogo espletato in data 23/06/2016 si è potuto accertare che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile in questione è **difforme** con le planimetrie catastali acquisite (alla presente allegate) oltre che con gli elaborati grafici del progetto originario e di cui all'istanza di sanatoria (visionata c/o l'U.T.C. di Balestrate). Infatti, come si evince chiaramente dagli elaborati grafici schematicamente appresso riportati, tutta la zona coperta (ampliamento I) posta antistante la corte esterna di pertinenza, rappresenta di fatto un **ampliamento dell'originario corpo di fabbrica** (già oggetto della richiesta di C.E. in sanatoria), realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e pertanto a parere dello scrivente **non sanabile**.

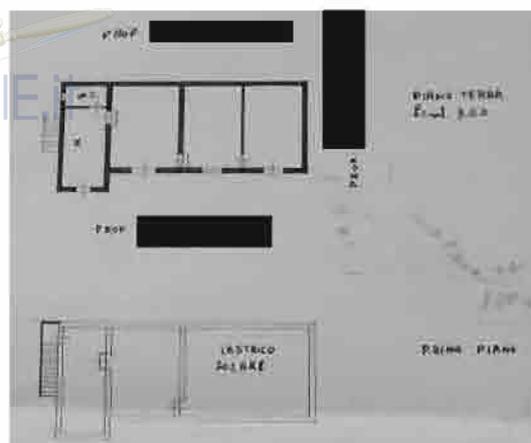
Tale ampliamento I è costituito da una struttura perimetrale in muratura (conci di tufo e/o similari), con copertura-tetto in legno, avente struttura a vista costituita da travi in legno lamellare e soprastante tavolato esternamente rivestito da pannelli di lamiera grecata, per una superficie coperta pari a 73,00 mq (cfr foto 1).



Foto 1



Planimetria Catastale P.T. e 1°P. (stato attuale)



Planimetria Catastale P.T. e 1°P. (stato ante)



Schema rilievo stato attuale



Lateralmente al corpo di fabbrica originario, trovasi una piccola costruzione in muratura di antico impianto (2) in pessime condizioni, per la quale non è stato possibile reperire alcuna documentazione che ne possa attestare la regolarità edilizia-urbanistica.

Da quanto sopra ampiamente riportato, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente non può non evidenziare che, per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, alla luce dei riscontrati abusi, si dovrà procedere ad una **remissione in pristino dell'originario stato dei luoghi** mediante rimozione delle opere (ampliamenti) realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo.

Precisazioni del C.T.U.

Lo scrivente C.T.U. ritiene doveroso precisare che, sebbene non si ravvedano particolari elementi di pregiudizio per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria (limitatamente alle opere per cui la stessa è stata richiesta e di cui agli elaborati all'uopo depositati presso l'U.T.C. di Balestrate), questa sarà sempre subordinata al parere definitivo degli uffici competenti e sarà emessa solo a pratiche esitate favorevolmente, sulla scorta di tutta la documentazione necessaria, già richiesta (eventualmente da adeguare e/o integrare), nonché del versamento di quanto ancora dovuto (oneri concessori). Infine lo scrivente precisa che procederà alla valutazione del bene immobile pignorato (**part.lla 207**) considerando il valore dello stesso limitatamente alla porzione "sanabile" e pertanto commerciabile, detraendone il costo relativo alla demolizione di tutti gli interventi **non regolari sotto il profilo edilizio-urbanistico** (*riduzione in pristino degli abusi non sanabili*).

TITOLARIETÀ - PROVENIENZA

Il bene immobile pignorato de quo (fabbricato di civile abitazione) individuato come detto nel Fg. 9 - Part.lla 207, risulta intestato a:

- [REDACTED]

Detto bene è stato realizzato su terreno avente l'originaria estensione catastale di are 5.49 (pari a 549 mq) pervenuto alla Sig. [REDACTED] (odierna esecutata) con **atto di compravendita del 05/07/1978** in Notar Alfredo Morreale di Partinico, trascritto il 22/07/1978 ai nn. 25947/21715, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (cfr certificato notarile in atti).

REGIME PATRIMONIALE - STATO DI OCCUPAZIONE - POSSESSO

L'immobile pignorato de quo (terreno) si trova nel possesso esclusivo della Sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED] nato a Palermo il 26/03/1960 (come dalla stessa riferitomi in occasione del sopralluogo espletato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni/Iscrizioni:

- 1) Trascrizione del 22/07/1978 nn. 25947/21715 nascente da atto di compravendita in Notar Alfredo Morreale di Partinico, trascritto il 22/07/1978 da potere di [REDACTED]
- 2) Trascrizione del 21/11/2013 nn. 52279/39395

- nascente da verbale di pignoramento del 30/10/2013, Tribunale di Palermo contro
- 3) Trascrizione del 04/08/2015 nn. 31378/23865
nascente da verbale di pignoramento del 20/06/2015, Tribunale di Palermo contro
- 4) Iscrizione del 03/07/2007 nn. 51330/12738
Ipoteca Volontaria nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Manfredi contro
- 5) Iscrizione del 17/06/2009 nn. 50128/10908
Ipoteca Legale nascente da atto pubblico amministrativo del 08/05/2009 contro

Relativamente alle formalità pregiudizievoli inerenti il suddetto bene (iscrizioni/trascrizioni), si rimanda alla certificazione notarile in atti (qui integralmente richiamata).

ESTENSIONE E CONSISTENZA

Lotto Unico: Immobile sito nel territorio del Comune di Balestrate (Fig. 9 - Part.IIa: 207).

Tab. 1: Computo superfici

Piano	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale (1)	Altezza h
P.T.	Abitazione (A-B-C-D-E-F)	75,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,10 + 2,75 m
	A-F-E-D-H-G	73,00 mq	82,00 mq	1,00	non commerciabile	3,10 + 3,60 m
	D-I-L-M-N-C	35,00 mq	45,00 mq	1,00	non commerciabile	2,90 m
1°P.	Terrazzo scoperto (2) (lastrico solare)	77,00 mq	90,00 mq	0,35 (fino a 25 mq)	8,75 mq	-
				0,10 (65 mq)	6,50 mq	-
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					100,00 mq	

(1) Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.)

(2) Per i portici/patii si applica un coefficiente riduttivo pari a 35% (fino a 25mq), l'eccedenza va calcolata al 10%

(3) Per le terrazze/logge si applica un coefficiente riduttivo pari a 35% (fino a 25mq), l'eccedenza va calcolata al 10%

Il bene non è comodamente divisibile

L'immobile pignorato de quo (fabbricato di civile abitazione con terreno di pertinenza) trovasi ubicato, come detto, nella parte esterna e periferica del Comune di Balestrate, precisamente nella C.da Piano di Tresca sno. Nello specifico trattasi di una particella di terreno di forma quadrangolare, avente un'estensione catastale pari a 5.49 are (pari a 549 mq), con ivi insistente un fabbricato di civile abitazione avente tipologia di "villino" a carattere prettamente stagionale, con struttura portante in muratura (composta da conci squadri di calcarenite), cordoli in c.a. e solaio di tipo misto in cls armato. Costituito da una elevazione f.t. oltre al terrazzo scoperto-lastrico solare (accessibile da scala esterna in muratura) l'immobile de quo è composto internamente da diversi ambienti, come appresso riportato e di cui alla documentazione fotografica allegata.

Piano terra: con accesso da una rampa di scale posta sul lato Nord del fabbricato (foto 2), è costituito internamente da un grande ambiente di forma rettangolare suddiviso in una stanza d'ingresso (foto 3-4), un

ampio soggiorno-living con all'interno ricavata la zona cucina (foto 5-6-7), da dove si accede al corpo di fabbrica (originario) di fatto destinato a zona notte e suddiviso in tre camere da letto, due servizi igienici (uno con bagno ed uno con doccia), oltre a due ripostigli ed un ambiente adibito a lavanderia (foto 13).

Tav. I: Pianta Piano Terra



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

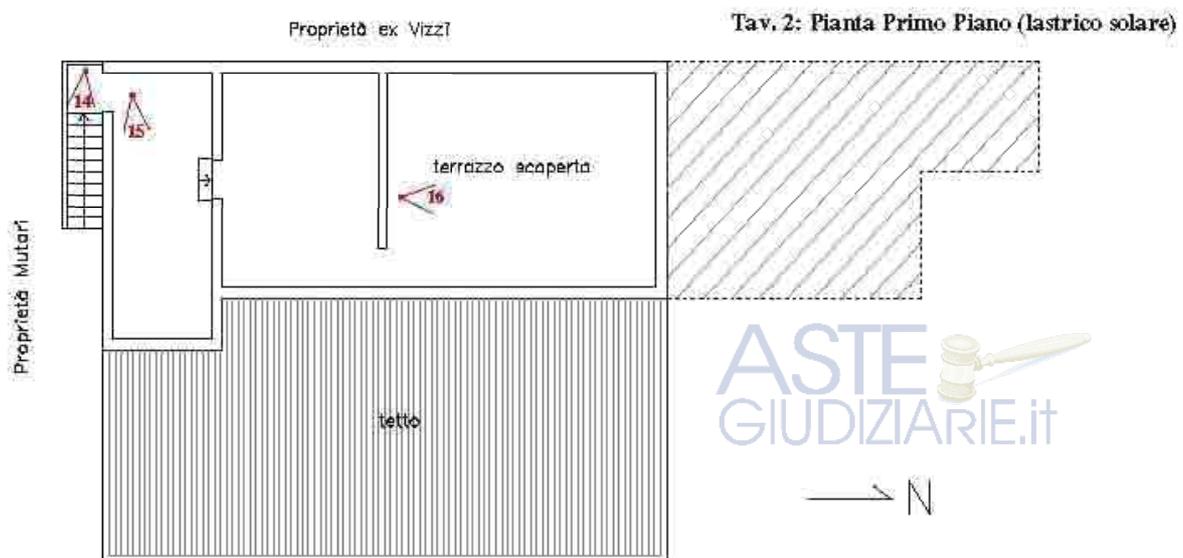
L'immobile così costituito e descritto si presenta completo e rifinito in tutto e per tutto, con il pavimento rivestito con mattoni di forma quadrata di diversa dimensione e consistenza, ad eccezione delle camere da letto dove trovasi collocato il parquet (foto 9). Le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate con intonaco di tipo civile colorato, in tinte differenti. Gli infissi interni (porte) sono in legno. Gli infissi esterni (finestre) sono in legno, in parte con persiane esterne oscuranti ed in parte muniti di grate di ferro di protezione. L'angolo cucina (foto 5) ha le pareti parzialmente rivestite da mattoni colorati delle dimensioni di 10 x 10 cm, in corrispondenza dei pensili e del piano cottura. Il W.C.D. ha le pareti rivestite da piastrelle delle dimensioni di 15 x 15 cm con colori e disegni geometrici ornamentali, e risulta munito di lavabo a colonna, w.c. con cassetta a zaino e doccia (foto 11). Il W.C.B. (foto 12) ha le pareti intonacate e risulta munito di tutti i pezzi sanitari (lavandino incassato, w.c., bidet e vasca da bagno (foto 11)).

L'immobile di quo allo stato attuale risulta munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico, citofonico ecc...) sotto traccia e funzionanti. Il riscaldamento è garantito da una stufa a legna (foto 8) con corpo radiante in ghisa collocata tra la zona giorno e la zona notte, al fine di garantire una idonea diffusione del calore in tutti gli ambienti. E' dotato di pompe di calore per l'immissione di aria calda/fredda, con elementi radianti (split) montati a parete ed unità centrale (motore) collocata esternamente.

L'acqua calda sanitaria (acs) è garantita da scald'acqua elettrico.

E' privo di attestato di conformità energetica (APE).

Primo piano (lastrico solare): con accesso da una scala esterna in muratura posta sul prospetto lato Sud, allo stato attuale si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in tutto e per tutto allo stato grezzo e privo di qualsiasi finitura, con i cordoli perimetrali costituiti da blocchi squadrati di tufo in massima parte a vista aventi altezza pari a 100 cm. La superficie di calpestio (estradosso solaio) è rivestita con guaina bituminosa in pessimo stato, in più punti deteriorata-distaccata, con evidenti segni di regressi interventi di manutenzione e/o ripresa (foto 14-15-16).



Al fine di evitare infiltrazioni di acque meteoriche all'interno degli ambienti sottostanti, direttamente sul piano di calpestio trovasi posizionati alcuni pannelli ondulati, tenuti "alla buona" con dei blocchi di tufo e/o

travi di legno. Trattasi prevalentemente di pannelli di eternit che pertanto dovranno essere rimossi e smaltiti nel rispetto della normativa vigente.



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Esaminato e descritto l'immobile pignorato (lotto unico), lo scrivente C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.**

Tab. 2: Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.l.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	1 - Ingresso	22,00 mq	Buono	Buono	non commerciabile (oggetto di riduzione i pristino)
	2 - Soggiorno pranzo (con annessa cucina)	50,00 mq	Ottimo	Ottimo	
	3 - Ripostiglio	3,00 mq	Buono	Buono	
	4 - W.C.D.	3,50 mq	Ottimo	Ottimo	Giudizio complessivo: BUONO
	5 - Lavanderia	3,50 mq	Buono	Buono	
	6 - Camera	16,00 mq	Ottimo	Ottimo	
	7 - W.C.B.	6,50 mq	Ottimo	Ottimo	
	8 - Ripostiglio	1,50 mq	Buono	Buono	
	9 - Camera	9,00 mq	Buono	Buono	
	10 - Camera	9,00 mq	Buono	Buono	
1°P.	1- Lastrico solare	77,00 mq	Scarso	Scarso	Giudizio complessivo: SCARSO

Precisazioni del C.T.U.

Il fabbricato pignorato de quo sopra descritto sorge su una particella di terreno avente un'estensione catastale di are 5.49 (pari a 549 mq). Trattasi di un'area per lo più pianeggiante, delimitata perimetralmente in parte da muri di cinta (in prossimità del fabbricato) ed in parte da rete metallica. E' costituita da un ampio spiazzo antistante il fabbricato, destinato ad area di parcheggio e/o di manovra, con ivi ubicato il cancello di ingresso, costituito da una struttura di ferro alla buona, sorretta da due pilastri in muratura (foto 17-18).



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



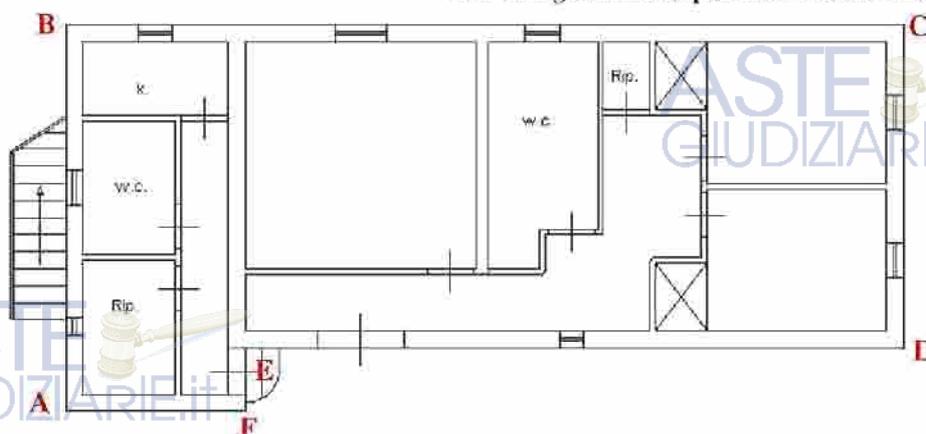
Foto 22

Infine si precisa che adiacente il fabbricato de quo, nella zona più a Nord, trovasi un manufatto di antico impianto (foto 19) che di fatto costituisce un corpo di fabbrica secondario (D-I-L-M-N-C), costituito da una struttura portante in muratura (conci di tufo o similari), con copertura alla buona, costituita da pannelli di eternit sorretti da una struttura di legno a vista (foto 20). Trattasi di un modesto corpo di fabbrica in tutto e per tutto allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, con ivi collocato un servizio igienico (alla buona) ed una zona giorno parzialmente arredata.



In seguito a quanto sopra ampiamente riportato lo scrivente precisa ancora una volta che, l'immobile pignorato de quo allo stato attuale si presenta con una suddivisione interna conforme con quanto indicato nella planimetria catastale aggiornata limitatamente al perimetro A-B-C-D-E-F (come facilmente riscontrabile dal confronto delle Tav. 1 e 3).

Tav. 3: Ingrandimento planimetria catastale (Pianta Piano Terra)



In conclusione lo scrivente non può non evidenziare ancora una volta che, tutta la zona giorno (graficamente individuata nella Tav. 1 con le lettere A-F-E-D-H-G) costituisce un ampliamento dell'originario corpo di fabbrica, che unitamente al manufatto di antico impianto sopra descritto (D-I-L-M-N-C), risulta **non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico**. Pertanto, trattandosi di interventi realizzati in assenza di qualsiasi titolo autorizzativo e/o in difformità a quanto richiesto con l'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (sopra menzionata), ai fini della presente si procederà alla valutazione della sola superficie "commerciabile" (di cui alla Tab. 1 sopra riportata), considerando in detrazione gli interventi di demolizione necessari ed occorrenti (*riduzione in pristino degli abusi non sanabili*).

* * * * *

L'immobile pignorato di cui sopra (**part.IIa 207**) rappresenta un autonomo fabbricato di civile abitazione (villino) che per la sua disposizione e consistenza, con ogni accessorio e pertinenza, costituisce una unità immobiliare (così come catastalmente identificata) che unitamente all'area esterna (terreno), con ogni accessorio e pertinenza, sarà posto all'asta come **unico lotto**.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO II: VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ESTIMO: CRITERI E METODI DI STIMA

Il primo passo verso la formulazione di un **giudizio di stima** prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico, prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, appresso riportate.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto

sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero gli immobili avanti descritti (fabbricato e terreni), tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trovano, cioè si vuole conoscere il valore venale degli stessi, quale prezzo base per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello *comparativo* che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore. Pertanto, procederò alla stima dei beni pignorati de quo chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima "*sintetico-comparativo*" che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto (fabbricato di civile abitazione), quale prezzo base per una eventuale vendita.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo "*sintetico o comparativo*" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato, per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa, e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune di Balestrate (Pa), presso tecnici immobiliari locali, nonché di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state altresì eseguite delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto anche delle indicazioni fornite dall'*Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI)*, per la tipologia di immobile in oggetto.

Preciso infine che, nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato (fabbricato), considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:



- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
 - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Per quanto sopra, il valore reale e commerciale da me assunto risulta come appresso specificato.

VALUTAZIONE

Tab. 3: Valutazione

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore medio di mercato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Lotto unico: Fabbricato (part.lla 207)	750 + 1.500	850 + 1.250	1.100,00	0,80	880,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame, che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2015 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel territorio del Comune di Balestrate, in zona periferica (ville e villini).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto (fabbricato). In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si tiene conto degli elementi caratteristici delle unità immobiliari (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari ed impianto di riscaldamento), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, piscina, spiazzi aiuole, pozzi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc..., tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto descritto, si riportano i valori di cui appresso.

- **Lotto unico (di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento):**
 - A) Fabbricato** per civile abitazione sito nel Comune di Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca snc (in Catasto nel Fg. 9 part.lla 207).
 - Superficie commerciale effettiva pari a 100 mq che per il prezzo medio unitario di € 880,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 88.000,00
 - A detrarre:
 - a) costi relativi alla dismissione-demolizione delle opere realizzate in assenza dei relativi titoli autorizzativi (riduzione in pristino),

comprese spese tecniche-progettuali, D.L., iter burocratico per il rilascio della C.E. in Sanatoria, oneri concessori, e quant'altro occorrente per garantire e/o regolarizzare la commerciabilità del bene, pari a corpo a	- €	20.000,00
b) regolarizzazione documentazione catastale pari a corpo a	- €	1.500,00
c) redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	- €	500,00
		Valore lotto unico € 66.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

* * * * *

RIEPILOGO VALORI (compendio pignorato)

LOTTO UNICO di proprietà della Sig.ra Palazzolo Eufemia

A) Fabbricato per civile abitazione (in Catasto nel Fg. 9 part.IIa 207)

(di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento)

Valore stimato	€	88.000,00
Detrazioni (riduzione in pristino, adeguamenti, regolarizzazioni, A.P.E. ecc...)	- €	22.000,00
		Sommario complessivamente € 66.000,00

* * * * *

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 14/10/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio




ASTE
GIUDIZIARIE.it