

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

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

Esperto stimatore : Ing. Stefano LO RE

Custode Giudiziario : Avv. Maria Pia Manzella

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

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. 63/2022

promossa da (creditore procedente)

██████████
Avv. Carmelo PACE

Contro (debitore esecutato)

██████████
(non costituito)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Esperto alla stima: Ing. Stefano Lo Re

Codice fiscale: LROSFN60C02G273W

Telefono: 0918111982

Email: stefano.lore60@gmail.com

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

Partita IVA: 04126360827

Cell. 339-1962769

Pec: stefano.lore@ordineingpa.it

Fissazione Udienza ex art. 569 c.p.c per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno 12/01/2023

Termine Ultimo assegnato per deposito Relazione di Stima: 30 gg prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c

Richiesta di proroga: - Si -

Termine Ultimo assegnato per deposito Relazione di Stima: 28/02/2023



SOMMARIO

CAPITOLO I - Premessa.....	4
Incarico	5
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	6
Operazioni peritali	6
Sopralluogo.....	6
CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all’Esperto dall’Ill.mo G.Es.	7
Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	7
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
DIRITTI REALI.....	9
Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.....	10
Suddivisione in lotti	16
LOTTO n° 1.....	16
DIFFORMITA’	16
LOTTO n° 2.....	16
DIFFORMITA’	17
LOTTO n° 3.....	17
DIFFORMITA’	18
LOTTO n° 4.....	18
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	19
Lotto 1 (porzione nella quota di 3/9 dell’intero)	19
Pertinenze.....	19
Descrizione e Consistenza dei beni LOTTO N° 1.....	19
Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato	23
Lotto 2 (porzione nella quota di 3/9 dell’intero)	23
Pertinenze.....	23
Descrizione e Consistenza dei beni LOTTO N° 2.....	23
Tab. B - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato	26
Lotto 3 (porzione nella quota di 3/9 dell’intero)	26
Pertinenze.....	26
Descrizione e Consistenza dei beni LOTTO N° 3.....	26
Tab. C - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato.....	29
Lotto 4 (porzione nella quota di 3/9 dell’intero)	32
Quesito 3:Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.	34
LOTTO 1	34
Intestazione catastale:	34
DIFFORMITA’	35
LOTTO 2	36
Intestazione catastale:	36
DIFFORMITA’	37



LOTTO 3	38
Intestazione catastale:	38
DIFFORMITA'	39
Intestazione catastale:	39
Intestazione catastale:	40
Intestazione catastale:	40
LOTTO 4	40
Intestazione catastale:	40
Intestazione catastale:	41
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	41
LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA	42
LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA	42
LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA	43
LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA	43
Quesito 5:Procedere a ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	44
Quesito 6:Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	45
Quesito 7:Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	50
Quesito 8:Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	51
Creditori ipotecari	51
Elenco formalità pregiudizievoli (per tutti i beni pignorati Lotti: 1-2-3-4)	51
ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	51
LOTTO 1	51
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente	51
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	51
LOTTO 2	52
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente	52
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	52
LOTTO 3	52
PRECISAZIONI dell'Esperto	53
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente	53
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	53
PRECISAZIONI dell'Esperto	54
LOTTO 4	54
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente	54
PRECISAZIONI dell'Esperto	54
Quesito 9:Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	55
Quesito 10:Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	55
Quesito 11:Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	55
Quesito 12:Procedere alla valutazione dei beni.	56
Estimo: criterio e metodo di stima.....	56



Valore di mercato medio applicabile	57
Tab. D – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato - residenziale	58
Tab. D1 – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato -Magazzino	58
Tab. E – Riepilogo oneri a carico dell’aggiudicatario relativi ai beni pignorati.....	59
Determinazione VALORE DI MERCATO dei Lotti	60
Determinazione PREZZO BASE D’ASTA dei Lotti.....	61
Quesito 13:Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	63
LOTTO n° 1.....	64
LOTTO n° 2.....	64
LOTTO n° 3.....	64
LOTTO n° 4.....	64
Quesito 14:Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	64
Riepilogo Quote Pignorate	65
Riserve e particolarità da segnalare	66
ELENCO ALLEGATI:	67



CAPITOLO I - Premessa

Con Sentenza n. 539/2019 pubblicata in data 05/06/2019 R.G. n. 2904/2014 rep. n. 729/2019 del 05/06/2019 il Sig. [REDACTED] (odierno Debitore) veniva condannato al risarcimento danni in favore dell'odierno Creditore Sig. [REDACTED].

Con Atto di Precetto del 03/07/2019, notificato a mano dall'ufficiale giudiziario (U.N.E.P.) in data 08/07/2019 si intimava al debitore [REDACTED], non costituito, di pagare nel termine di giorni 10 dalla notifica del predetto atto, l'importo complessivo € 29.252,45 oltre: interessi maturandi e successivi alla pubblicazione della citata Sentenza a saldo, spese di notifica dell'Atto di Precetto, onere ed importo per la registrazione della sentenza come da liquidazione dell'agenzia delle entrate, imposta di Registro nella misura liquidata e successive spese occorrente e spese/compensi della procedura esecutiva..

Essendo l'intimazione rimasta priva di ogni effetto, con Atto di Pignoramento Immobiliare, a favore del Sig. [REDACTED] e contro [REDACTED], notificato in data 23/05/2022, trascritto a Palermo in data 16/06/2022 ai nn. 29558/23343 per l'importo di € 29.252,45 oltre interessi sulla sorte principale, sulle spese di CTU e sulle spese legali liquidate, a partire dalla pubblicazione della Sentenza al saldo, nonché le successive spese di notifica dell'atto di precetto e le spese e i compensi dell'eventuale successivo procedimento esecutivo, si sottoponevano ad esecuzione forzata, con obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, gli immobili come di seguito indicati:

BENI in PROPRIETA' dell'esecutato nella quota di 3/9 dell'intero

1. Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa) composto dai piani T-1°2°-3° per complessivi 6 vani catastali, confinante con p.lla 1007, p.lla 1003, p.lla 1004 e Via Nuova; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1005 sub 2, Via Nuova n. 18-20 Piani T-1°2°-3°, cat. A/4 Cl. 5 Vani 6 R.C. 263,39.
2. Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa) composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq, confinante con p.lla 1709, p.lla 2361, p.lla 1667 sub 1 e Via Nuovo Bevaio; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1667 sub 2, Via Nuovo Bevaio n. 28 Piano Terra, cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 18 mq R.C. 26,03.
3. Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa) composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq, , confinante su tutti i lati con p.lla 1078; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1066 sub 2, Contrada Stato snc - Piano Terra, cat. C/2 Cl. 1 Consistenza 43 mq R.C. 44,42.
4. Terreno sito a Roccapalumba (Pa) in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lle 148-149, ad Est con p.lla 158, ad Ovest con p.lla 954 e a Sud con p.lla 1039 tutte ricadenti su Fg. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 150, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 1.019 mq R.D. 6,05 R.A. 3,42.
5. Terreno sito a Roccapalumba (Pa) in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lla 1078, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.lla 407 e a Sud con p.lla 977 tutte ricadenti su Fg. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 978, Contrada Stato, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 superficie 320 mq R.D. 2,07 R.A. 0,58.
6. Terreno sito a Roccapalumba (Pa) in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lle 413-615-616, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.lla 407 e a Sud con p.lla 978 tutte ricadenti su Fg. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1078, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 3.080 mq R.D. 18,29 R.A. 10,34.



7. Terreno sito a Roccapalumba (Pa) in Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.lla 220, ad Est con p.lla 109, ad Ovest con p.lla 107 e a Sud con p.lla 25 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 13 p.lla 108, cat. Seminativo Cl. 3 superficie 10.580 mq R.D. 30,05 R.A. 7,65.
8. Terreno sito a Roccapalumba (Pa) Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.lla 52, ad Est con p.lla 200 e a Sud con p.lla 54 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 13 p.lla 199, cat. Seminativo Cl. 4 superficie 5.470 mq R.D. 9,89 R.A. 2,54.

INCARICO

Con Decreto in data **10/08/2022**, il sottoscritto Ing. Lo Re Stefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4155, con studio tecnico in Via Circonvallazione Castello, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email stefano.lore60@gmail.it, PEC stefano.lore@ordineingpa.it, Tel. 091-8111982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 63/2022 pendente presso il Tribunale di Termini Imerese e **prestava giuramento telematico** mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico **in data 17/08/2022**, ottenendo (già nel provvedimento di nomina) tempo definitivo di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita (fissata in data 12/01/2023) per il deposito della presente Relazione di Stima.

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

- **Controllo Preliminare** : Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **Quesito n. 1** : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **Quesito n. 2** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **Quesito n. 3** : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **Quesito n. 4** : Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **Quesito n. 5** : Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **Quesito n. 6** : Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **Quesito n. 7** : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **Quesito n. 8** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **Quesito n. 9** : Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **Quesito n. 10** : Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.
- **Quesito n. 11** : Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **Quesito n. 12** : Procedere alla valutazione dei beni.
- **Quesito n. 13** : Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **Quesito n. 14** : Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Nel medesimo Decreto di Nomina con provvedimento Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto Stimatore - il G.Es. disponeva che l'esperto provvedesse all'invio di copia della Relazione alle parti (debitore, creditori precedenti o intervenuti, allegando l'attestazione di avere proceduto a tali invii ed al deposito telematico della relazione, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p., fissata per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno **12/01/2023** alle ore 9:30, pertanto il termine ultimo per il deposito della Relazione di Stima veniva fissato al **12/12/2022**.

In data 07/12/2022 il sottoscritto Esperto ha inoltrato istanza di proroga, al G.Es. Dott.ssa G. Debernardi, al fine di rinviare il termine per il deposito della Relazione di Stima, per problemi tecnici insorti all'interno dello Studio Professionale del sottoscritto.

In data 16/12/2022, il G.Es. Dott.ssa G. Debernardi, accogliendo l'istanza del sottoscritto e ritenendola tempestiva e motivata, disponeva la proroga del termine di deposito della relazione peritale concedendo **nuovo termine** per il giorno **05/01/2023**.

In data 11/01/2023 il sottoscritto richiedeva ulteriore proroga per la consegna della relazione di stima motivando l'impossibilità di stabilire con sufficiente approssimazione l'epoca di realizzazione di alcuni degli immobili al fine di verificarne la regolarità urbanistica; si chiedeva, contestualmente, autorizzazione all'acquisizione di aerofotogrammetria presso la società S.A.S. TD s.rl.

Con provvedimento del 12/01/2023 il G.Es. Dott.ssa G. Debernardi accoglieva l'istanza del sottoscritto, ritenendola motivata, e concedeva proroga per il deposito della relazione peritale di stima concedendo **nuovo termine** per il giorno **28/02/2023**.

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Operazioni peritali

Con lettera raccomandata a/r del 21/09/2022, al debitore esecutato, ed a mezzo P.E.C. al Legale del creditore ed al Custode Giudiziario Avv. Maria Pia Manzella veniva fissato per il giorno 04/10/2022 alle ore 10,00 un sopralluogo congiunto con il sottoscritto, nominato Esperto Stimatore, con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Roccapalumba in Via Nuova 18-20 (All.to 1).

SOPRALLUOGO

In data 04/10/2022 alle ore 10:05, il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava avvio alle operazioni peritali.

Era presente sui luoghi oggetto dell'appuntamento oltre l'Avv. Maria Pia Manzella, n.q. di Custode Giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.Es. Dott.ssa G. DEBERNARDI, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], identificato a mezzo patente di guida n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dei Trasporti in data [REDACTED] (debitore esecutato), che consentiva l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.



Era, inoltre, presente il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], identificato a mezzo [REDACTED] rilasciata dal Comune di Roccapalumba in data [REDACTED], n.q. di comproprietario **residente** nell'immobile pignorato di Via Nuova n. 18-20

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

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

Al termine del sopralluogo il sottoscritto redigeva il verbale delle operazioni peritali e, previa lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti sopra indicati.

Alle ore 11:15 il Custode Avv. Maria Pia Manzella si allontanava per altri impegni ed il sottoscritto continuava le operazioni peritali in presenza dei rimanenti intervenuti come sopra elencati.

Avendo così proceduto all'escursione di tutti gli immobili e terreni facenti parte del compendio pignorato

Alle ore 12:55 il sottoscritto dichiarava ultimate le operazioni peritali con la lettura, approvazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo da parte degli intervenuti.

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

Tutte le informazioni assunte e gli allegati che ne derivano, opportunamente elaborati, sono riportati nella presente consulenza tecnica insieme con il verbale di sopralluogo (All.to 2) e saranno depositati agli atti giudiziari tramite servizio telematico.

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

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

Il creditore procedente, Sig. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. Carmelo PACE (c.f. PCACML60E08F553G) con domicilio eletto in Termini Imerese in Via Pola n. 5 presso il suo studio professionale, nella procedura esecutiva R.G.Es. 63/2022 di cui è oggetto la presente perizia, in data 20/07/2022 depositava la Certificazione Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, quest'ultima depositata in data 22/06/2022.

La Certificazione Ipotecaria è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate che ha rilasciato il Certificato Ipotecario n.ro PA 86980 del 29/06/2022 che attesta il dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

Nella Certificazione Ipotecaria depositata si attestano sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati; l'intervallo storico di riferimento è compreso tra il 24/07/1957 ed il 20/06/2022, periodo che oltrepassa a ritroso la data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16/06/2022.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, in relazione agli immobili pignorati, risale fino all'atto derivativo "Compravendita" rogato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Lercara Friddi in data 10/07/1972



trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo nell'anno 1972 ai nn° 26403/21112 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (genitori del debitore esecutato) acquistavano da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto di piena proprietà 1/1 dell'immobile a Piano Terra nella Via Nuovo Bevaio n. 27 (catastalmente civ. 28 ed oggi civ. 30) di 19 mq derivato dalla maggiore consistenza del Magazzino identificato al Fig. 7 MU 1667 (All.to 4).

Il creditore precedente, nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, ha descritto sia i dati catastali attuali che quelli storici, relativi all'immobile pignorato, prendendo in riferimento il periodo nel ventennio (periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/10/2020), depositando sia le visure storiche degli immobili al NCEU che quelle al NCT; all'acquisizione della documentazione catastale aggiornata ha provveduto il sottoscritto Esperto nell'immediatezza dell'accettazione dell'incarico.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il creditore precedente non ha depositato né il certificato di stato civile dell'esecutato, né il certificato di matrimonio; pertanto, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla relativa acquisizione presso il Comune di Roccapalumba (All.to 28).

Il sottoscritto precisa che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED], risultando i coniugi in regime di comunione dei beni.

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto **con esito positivo** al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore precedente. Il modulo di controllo documentazione ex art. 173 bs comma 2 disp. Att. C.p.c. per l'esperto, appositamente predisposto e reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese, veniva depositato con procedura telematica in data 27/09/2022.

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

I beni pignorati, con atto trascritto a Palermo in data 16/06/2022 ai nn 29558/23343 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.Es. 63/2022 sono i seguenti:**

1. **Fabbricato sito a Roccapalumba** composto dai piani T-1°2°-3° per complessivi 6 vani catastali, confinante con p.lla 1007, p.lla 1003, p.lla 1004 e Via Nuova; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 7 p.lla 1005 sub 2**, Via Nuova n. 18-20 Piani T-1°2°-3°, cat. A/4 Cl. 5 Vani 6 R.C. 263,39.
2. **Fabbricato sito a Roccapalumba** composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq, confinante con p.lla 1709, p.lla 2361, p.lla 1667 sub 1 e Via Nuovo Bevaio; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 7 p.lla 1667 sub 2**, Via Nuovo Bevaio n. 28 Piano Terra, cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 18 mq R.C. 26,03.
3. **Fabbricato sito a Roccapalumba** composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq, , confinante su tutti i lati con p.lla 1078; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lla 1066 sub 2**, Contrada Stato snc - Piano Terra, cat. C/2 Cl. 1 Consistenza 43 mq R.C. 44,42.
4. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; confinante a Nord con p.lle 148-149, ad Est con p.lla 158, ad Ovest con p.lla 954 e a Sud con p.lla 1039 tutte ricadenti su Fig. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lla 150**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 1.019 mq R.D. 6,05 R.A. 3,42.
5. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lla 1078, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.lla 407 e a Sud con p.lla 977 tutte ricadenti su Fig. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato



al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, Contrada Stato, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 superficie 320 mq R.D. 2,07 R.A. 0,58.

6. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lle 413-615-616, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.la 407 e a Sud con p.la 978 tutte ricadenti su Fg. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 3.080 mq R.D. 18,29 R.A. 10,34.
7. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.la 220, ad Est con p.la 109, ad Ovest con p.la 107 e a Sud con p.la 25 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 superficie 10.580 mq R.D. 30,05 R.A. 7,65.
8. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.la 52, ad Est con p.la 200 e a Sud con p.la 54 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 superficie 5.470 mq R.D. 9,89 R.A. 2,54.

DIRITTI REALI

Ciascuno degli immobili, oggetto dell'esecuzione, si appartiene ai seguenti proprietari, nelle rispettive quote spettanti di seguito indicate:

1. [REDACTED] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
2. [REDACTED] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
3. [REDACTED] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]

Il diritto reale pignorato di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 63/2022** è il seguente:

- **Proprietà nella quota di 3/9 dell'intero di ciascuno dei seguenti immobili:**

1. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**.
2. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**.
3. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2**.
4. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq**.
5. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq**.
6. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq**.
7. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq**.
8. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq**.



Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di provenienza costituito dalla Denuncia di Successione (All.to 30), inserita nel contesto del Certificato Ipotecario prodotto dal Creditore procedente, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22/10/2020 ai nn° 43046/30699 in morte di [REDACTED] (madre) conseguente a Pubblicazione di Testamento olografo a cura del Notaio [REDACTED] del 10/07/2020 reg. a Palermo il [REDACTED] serie 1T n. 18782 in favore dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1. **Fabbricato sito a Roccapalumba** composto dai piani T-1°-2°-3° per complessivi 6 vani catastali. Confina a sud con Via Nuova, a Nord con p.lla 1004, a Est con p.lla 1007, a Ovest con p.lla 1003 dello stesso Fig. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**, Via Nuova n. 18-20 Piani T-1°-2°-3°, cat. A/4 Cl. 5 Vani 6 R.C. 263,39.

Il bene pignorato è costituito da una fabbricato a sviluppo verticale costituito da PT-1°-2° e 3° piano con copertura a tetto ad unica falda inclinata e struttura portante mista in muratura e c.a.

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuova, ha duplice accesso dai civv. 18 e 20, è identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1005 sub 2.

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' STATO REALIZZATO NELL'ANNO 1966.



Prospetto su Via Nuova civv. 18-20

2. **Fabbricato sito a Roccapalumba** composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq, confinante con p.lla 1709, p.lla 2361, p.lla 1667 sub 1 e Via Nuovo Bevaio; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**, Via Nuovo Bevaio n. 28 Piano Terra, cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 18 mq R.C. 26,03.

Il bene pignorato è costituito da un Magazzino costituito da solo Piano Terra piano con copertura a tetto ad unica falda inclinata e struttura portante in muratura. Al suo interno è presente una porzione con soppalco in legno non dichiarata in catasto. L'immobile è ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuovo Bevaio, ha accesso carrabile dall'odierno civ. 30, è identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1667 sub 2.



IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' STATO REALIZZATO anteriormente all'anno 1967 all'interno del centro storico; ma nonostante gli accertamenti eseguiti presso l'UTC comunale e presso la S.A.S. TD s.r.l. non è stato possibile stabilire se la data di realizzazione possa anche fissarsi anteriormente all'anno 1942, non essendo disponibili voli aerofotogrammetrici riferibili al periodo.



Prospetto su Via Nuovo Bevaio civ. 30



Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio di Mappa 7 di Misilmeri con indicazione degli immobili pignorati di cui ai precedenti punti 1. e 2. Fg. 7 p.lla 1005 sub 2 e p.lla 1667sub 2 (All.to 13)

- Fabbricato sito a Roccapalumba** composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq , confinante su tutti i lati con p.lla 1078; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1066 sub 2, Contrada Stato snc - Piano Terra, cat. C/2 Cl. 1 Consistenza 43 mq R.C. 44,42.

Il bene pignorato è costituito da un Magazzino costituito da solo Piano Terra piano con copertura a tetto a doppia falda inclinata e struttura portante in muratura.



L'immobile è ubicato in prossimità del centro urbano di Roccapalumba in Contrada Stato snc, ha accesso carrabile dalla Via Vecchio Bevaio, è identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 9 p.la 1066 sub 2.

La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'Attestazione acquisite dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' STATO REALIZZATO successivamente all'anno 1967 al di fuori del centro storico, come si è dedotto dall'esame delle aerofotogrammetrie (All.to 17) relative al sito di fabbrica dalle quali si è potuto accertare che la data probabile di ultimazione dei lavori è da fissare tra l'anno 1982 e l'anno 1984.



Prospetto Lato S-E



Prospetto Lato Sud

4. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lle 148-149, ad Est con p.la 158, ad Ovest con p.la 954 e a Sud con p.la 1039 tutte ricadenti su Fig. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fig. 9 p.la 150**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 1.019 mq R.D. 6,05 R.A. 3,42.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno ubicato in C.da Stato in prossimità dell'immobile pignorato identificato al precedente punto 3., si presenta isolato, privo di recinzioni e circoscritto da proprietà di terzi, attivato ad uliveto, è raggiungibile a piedi attraverso un percorso pedonale attualmente invaso da folta vegetazione e che si distingue a tratti tra i rovi, il viottolo si sviluppa lungo i confini di proprietà aliene su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura. Può considerarsi appendice del fabbricato di cui al precedente punto 3. Per una più esatta identificazione del lotto si rimanda alle immagini successive.

La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo

5. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, confinante a Nord con p.la 1078, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.la 407 e a Sud con p.la 977 tutte ricadenti su Fig. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fig. 9 p.la 978**, Contrada Stato, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 superficie 320 mq R.D. 2,07 R.A. 0,58.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno ubicato in C.da Stato in prossimità dell'immobile pignorato identificato al precedente punto 3.; si presenta come una striscia di terreno incolta priva di recinzioni e in continuità e confinante su Lato Nord con la p.la 1078 (che sarà successivamente descritta), su tutti gli altri lati confina con proprietà di terzi. E' privo di colture, è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente



raggiungibile con autovettura. E' certamente da considerare quale appendice del fabbricato di cui al precedente punto 3. Per una più esatta identificazione del lotto si rimanda alle immagini successive.

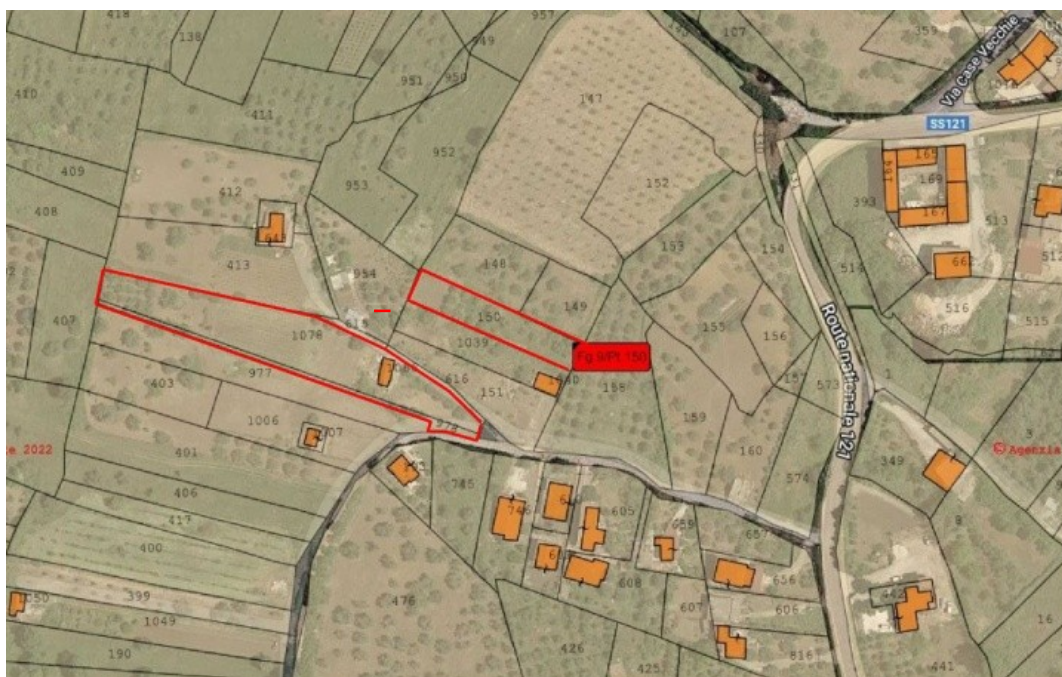
La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo

6. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, confinante a Nord con p.lle 413-615-616, ad Est con Via Vecchio Bevaio, ad Ovest con p.lla 407 e a Sud con p.lla 978 tutte ricadenti su Fg. 9 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 3.080 mq R.D. 18,29 R.A. 10,34.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno ubicato in C.da Stato che circonda per intero l'immobile pignorato identificato al precedente punto 3.; presenta una porzione attivata a vigneto nella parte a monte Lato Ovest e pochi alberi sparsi di ulivo e alberi da frutto nella parte a valle del fabbricato descritto al precedente punto 3. E' privo di recinzioni tranne su Lato est dove è presente l'accesso carrabile con cancello in ferro dotato di lucchetto che consente l'ingresso dalla Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121. Il terreno si sviluppa in continuità e confinante su Lato Sud con la p.lla 978 (descritta al precedente punto 5.), su tutti gli altri lati confina con proprietà di terzi. E' ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura. E' certamente da considerare quale appendice del fabbricato di cui al precedente punto 3. Per una più esatta identificazione del lotto si rimanda alle immagini successive.

La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo
Per l'identificazione esatta del sito si riportano di seguito: Coordinate Geografiche e sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitari tratte da Google Earth:

Coord. Geografiche del sito: **Lat 37.797145° Lon 13.631319°**



Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio 9 di Roccapalumba con indicazione degli immobili pignorati di cui ai precedenti punti 3.4.5.6.: Fabbricato Fg 9 p.lla 1066 sub 2 e terreni Fg. 9 p.lle 150-978-1078 (All.to 13)



7. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.lla 220, ad Est con p.lla 109, ad Ovest con p.lla 107 e a Sud con p.lla 25 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 superficie 10.580 mq R.D. 30,05 R.A. 7,65.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno ubicato in C.da Manganaro, privo di recinzioni e circoscritto da proprietà di terzi, un tempo attivato a seminativo ma attualmente privo di colture, raggiungibile a piedi attraversando proprietà aliene su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura.

La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo.

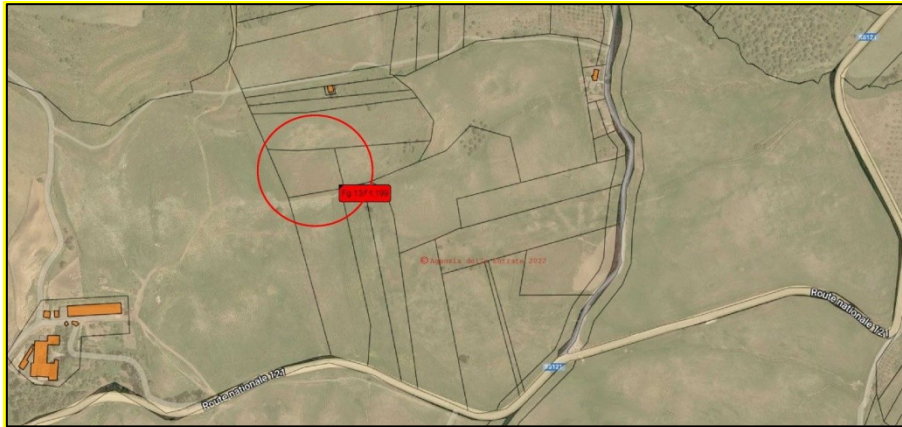


Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio 13 di Roccapalumba con indicazione dell'immobile pignorato di cui al precedente punti 7.: terreno Fg. 13 p.la 108 (All.to 15)

8. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro, confinante a Nord con p.lla 52, ad Est con p.lla 200 e a Sud con p.lla 54 tutte ricadenti su Fg. 13 N.C.T. di Roccapalumba; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.la 199**, cat. Seminativo Cl. 4 superficie 5.470 mq R.D. 9,89 R.A. 2,54.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno ubicato in C.da Manganaro, privo di recinzioni e circoscritto da proprietà di terzi; tempo addietro era attivato a seminativo e dato in mezzadria ma gli eccessivi costi hanno indotto il mezzadro all'abbandono delle colture. Il lotto è raggiungibile a piedi e con trattore dalla Sp 121 da cui si dirama una ripida salita in sterrato che corre lungo i confini di proprietà aliene su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura.





Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio 13 di Roccapalumba con indicazione dell'immobile pignorato di cui al precedente punti 8.: terreno Fig. 13 p.la 199 (All.to 15)

La zona ricade in Zona omogenea "E1 Verde agricolo" come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal sottoscritto (All.to 18) ed è caratterizzata da terreni ad uso agricolo.

Per una più esatta identificazione della posizione dei beni pignorati in rapporto al centro urbano del Comune di Roccapalumba si riporta di seguito l'ortofoto che localizza l'intero compendio pignorato:



Ortofoto satellitare estratta da Google Earth con indicazione di tutto il compendio immobiliare pignorato e la sua ubicazione in relazione al centro urbano edificato del Comune di Roccapalumba. (All.to 16)

- **I dati attuali di identificazione catastale degli immobili pignorati indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono con quelli riportati agli atti catastali.**
- **Nessuno degli immobili pignorati è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.**



SUDDIVISIONE IN LOTTI

Valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio pignorato, il sottoscritto procederà alla stima dei beni **considerando più Lotti**, univocamente identificati catastalmente ed autonomamente commerciabili, con capacità di produrre reddito solo se indivisi.

Nello specifico saranno individuati **n° 4 LOTTI** come di seguito descritti:

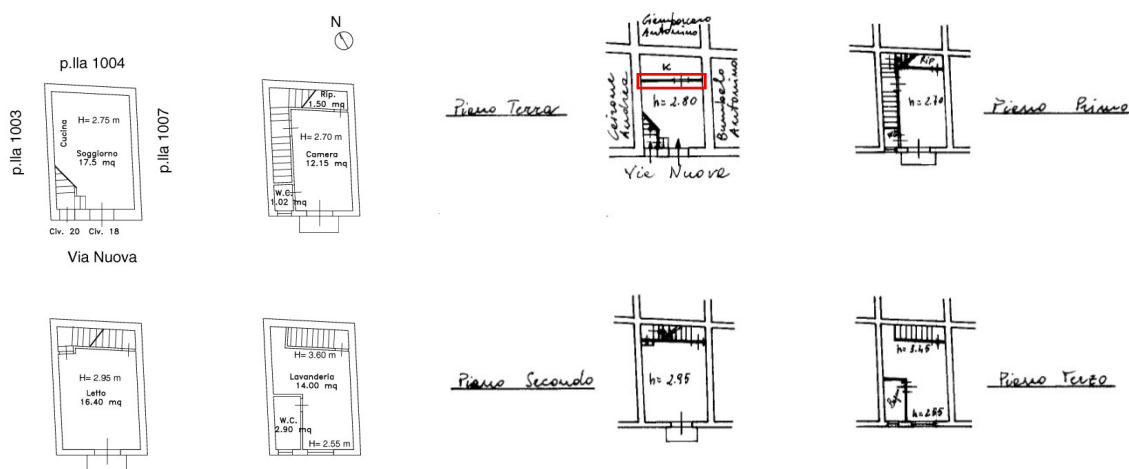
LOTTO n° 1

Il lotto n° 1 è costituito dal fabbricato destinato a civile abitazione identificato e descritto al precedente punto 1.

Di seguito si riporta la planimetria rilevata dell'immobile oggetto di esecuzione (All.to 3) e lo stralcio della planimetria depositata in banca dati catastale (All.to 10).

Planimetria da rilievo

Fg. 7 p.la 1005 sub 2 - Piani: Terra-1°-2° e 3° scala 1:100



Planimetria depositata in banca dati catastale

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 3) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 10), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali** (meglio descritte in risposta al quesito 3):

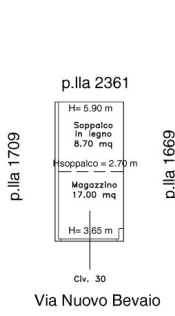
- Eliminazione del tramezzo presente al Piano Terra che separava il vano soggiorno dalla cucina per ricavare un unico vano (evidenziato in rosso nella sopra esposta planimetria depositata in catasto).

LOTTO n° 2

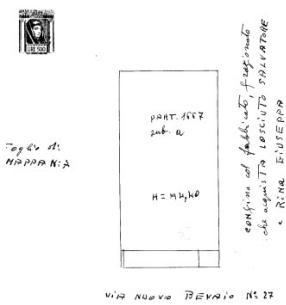
Il lotto n° 2 è costituito da un Magazzino costituito da solo Piano Terra (con zona soppalcata interna) identificato e descritto al precedente punto 2.

Di seguito si riporta la planimetria rilevata dell'immobile oggetto di esecuzione (All.to 4) e lo stralcio della planimetria depositata in banca dati catastale (All.to 11).

Planimetria da rilievo
 Fig. 7 p.lla 1667 sub 2 - Piano Terra scala 1:100



NUOVO CATASTO TERCIAZIO URBANO
 PLANI METRAI ALL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI
 ROCCAPALUMBA VIA NUOVO BEVAIO N.12
 DITTA LO RE STEFANO S.P.A. LOTTO N.3
 (CON CONTRADA STATO)
 ALLIQUOTA alla dichiarazione presentata all'ufficio
 TECNICO CATASTRALE DI PALERMO



Planimetria depositata in banca dati catastale

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 4) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 11), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali** (meglio descritte in risposta al quesito 3):

- a) Soppalco in legno rilevato all'interno dell'unico vano dichiarato.

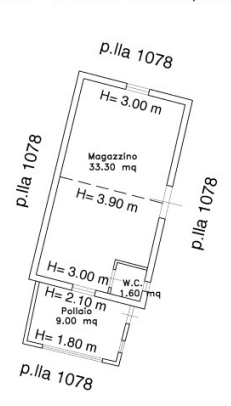
LOTTO n° 3

Il lotto n° 3 è costituito dal complesso degli immobili pignorati che sono tutti **ubicati in Contrada Stato** del territorio di Roccapalumba :

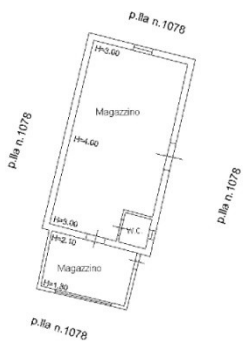
- 1) Magazzino costituito da solo Piano Terra identificato al N.C.E.U. al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2 e descritto al precedente punto 3.
- 2) Lotto di Terreno identificato al al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 150 e descritto al precedente punto 4.
- 3) Lotto di Terreno identificato al al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 978 e descritto al precedente punto 5.
- 4) Lotto di Terreno identificato al al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 1078 e descritto al precedente punto 6.

Di seguito si riporta la planimetria rilevata dell'immobile oggetto di esecuzione identificato al N.C.E.U. al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2 con le difformità riscontrate rispetto ai dati catastali acquisiti e lo stralcio di mappa catastale che individua i lotti di terreno che costituiscono il Lotto n° 3.

Planimetria da rilievo
 Fig. 9 p.lla 1066 sub 2 - Piano Terra scala 1:100
 Contrada Stato - Territorio di Roccapalumba



Piano Terra
 Hmp = 3.19



Planimetria depositata in banca dati catastale

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 5) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 12), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali** (meglio descritte in risposta al quesito 3):

a) Chiusura vano porta di passaggio tra il magazzino ed il pollaio e conseguente trasformazione in vano finestra.

Si riporta di seguito lo stralcio catastale relativo ai beni che costituiscono il Lotto n° 3, come individuato dallo scrivente, e che ricadono tutti in Contrada Stato in agro di Roccapalumba su Fig. 9:



Stralcio di mappa catastale Fig. 9 Territorio di Roccapalumba - CONTRADA STATO (All.to 6)

LOTTO n° 4

Il lotto n° 4 è costituito dai due lotti di terreno facenti parte del complesso degli immobili pignorati che sono **ubicati in Contrada Manganaro** del territorio di Roccapalumba :

- 1) Lotto di Terreno identificato al al N.C.T. al Fig. 13 p.lla 108 e descritto al precedente punto 7.
- 2) Lotto di Terreno identificato al al N.C.T. al Fig. 13 p.lla 199 e descritto al precedente punto 8.

Di seguito si riporta lo stralcio di mappa catastale che individua i lotti di terreno che costituiscono il Lotto n° 4.



Stralci di mappa catastale Fig. 13 di Roccapalumba - Contrada Manganaro (All.to 7)



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

Lotto 1 (porzione nella quota di 3/9 dell'intero)

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un fabbricato adibito a civile abitazione a sviluppo verticale costituito da un piano Terra 1° 2° e 3° Piano, con copertura a tetto spiovente ad unica falda. Il fabbricato presenta una struttura portante mista in muratura e c.a., con solai di piano in latero-cemento e solaio di copertura ordito con di travi in legno, soprastante tavolato e manto di copertura in tegole; è identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1005 sub 2, è ubicato nel centro urbano nella Via Nuova ed ha duplice ingresso dai civv. 18 e 20, confina a sud con Via Nuova, a Nord con p.lla 1004, a Est con p.lla 1007, a Ovest con p.lla 1003 dello stesso Fg. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba.

Pertinenze

L'immobile non è dotato di accessori e/o pertinenze esclusive.

L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare e, pertanto, **non possiede alcuna dotazione condominiale.**

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI LOTTO N° 1

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un fabbricato adibito a civile abitazione a sviluppo verticale costituito da un piano Terra 1° 2° e 3° Piano, ubicato nella Via Nuova civv. 18-20 nel centro urbano del Comune di Roccapalumba e identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 7 p.lla 1005 sub 2.

L'esposizione del prospetto principale sulla Via Nuova è a S-W., l'immobile è inserito in una stecca edificata e prospetta su via pubblica senza particolare vista panoramica.

Al piano terra si accede in maniera diretta dal civ. 18 tramite infisso esterno in legno a doppio battente dotato di persiana o in alternativa da portoncino in legno al civ 20 che conduce al vano scala che serve i piani superiori.

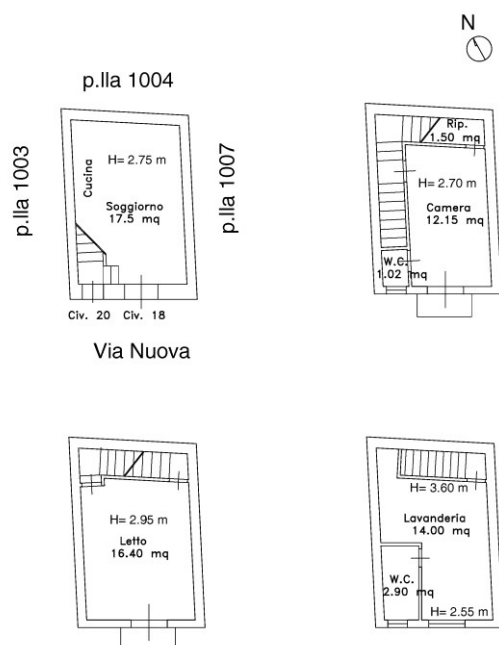
Al **Piano Terra** è presente un unico vano, di cui la porzione adibita a zona cottura è individuata nel sottoscala e la rimanente porzione è adibita a soggiorno, per una dimensione netta complessiva del vano pari a (17,5 mq). Dal vano scala si raggiunge il **Piano Primo** dove sono presenti: un vano adibito a Camera (11,15 mq) dotato di balcone prospettante sulla Via Nuova di dimensione 75x 180 cm, un W.C. dotato di vaso e lavabo (1,02 mq) ed un Ripostiglio sottoscala (1,50 mq). Procedendo per l'ulteriore rampa di scale si raggiunge il **Piano Secondo** dove è presente un unico vano adibito a Camera da Letto matrimoniale (16,40 mq) dotato di balcone prospettante sulla Via Nuova di dimensione 75x 180 cm. Attraversando la Camera da letto si raggiunge l'ultima rampa di scale che conduce al **Piano Terzo** dove è presente un unico vano adibito a Lavanderia (14,00 mq) dotato di finestra prospettante sulla Via Nuova e di un W.C. dotato di tutti i pezzi sanitari: Doccia, vaso, bidet e lavabo (2,90 mq), quest'ultimo piano presenta tetto a falda spiovente con struttura di travi in legno e tavolato in vista .

La distribuzione dei vani sopra descritta, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 3), è la seguente:



Planimetria da rilievo

Fig. 7 p.lla 1005 sub 2 - Piani: Terra-1°-2° e 3° scala 1:100



I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo spessore 30 cm.

Le **tramezzature interne** sono in segati di tufo, spessore 10 cm

Gli ambienti sono dotati di: **infissi esterni** in legno dotati di persiane a Piano Terra e Piano Primo e di **infissi esterni** in metallo dotati di persiane in PVC al Piano Secondo, i restanti infissi sono finestre in metallo, gli infissi sono dotati di vetrocamera.

Gli **infissi interni** sono in legno tamburato.

La **pavimentazione interna** è costituita da mattoni in gres ceramico a Piano Terra e da mattoni in cemento e scaglia di marmo ai restanti piani, i servizi igienici sono piastrellati in gres ceramico sia a pavimento che nelle pareti.

Le **pareti dei vani** di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

I **soffitti** di tutti i piani sono rifiniti con gesso e tinteggiati, tranne il Terzo Piano che si è già sottolineato avere la struttura di copertura in legno in vista.

Non vi sono tracce di umidità all'interno dei vani, tranne poche tracce rilevabili nella Lavanderia a piano 3°.

L'unico **servizio igienico** dotato di tutti i pezzi sanitari è presente al Terzo Piano in posizione disagiata per quel che riguarda l'utenza dei piani inferiori, in particolare del piano terra. Come già accennato il **secondo W.C.** presente a piano Primo è accessibile solo attraversando la Camera ed è dotato solo di vaso e lavabo.

La porzione di vano dove è collocata la **cucina** è individuato nel sottoscala di piano terra ed è privo di scarico fumi verso l'esterno, ma dotato di cappa.

Il grado di manutenzione all'interno dell'immobile è giudicato normale.

Gli **intonaci esterni** dell'immobile pignorato sono lasciati allo stato grezzo con il solo intonaco di fondo dato a rinzaffo e privi dell'intonaco in strato di rifinitura.

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato mediocre.

In merito agli **impianti tecnologici**, si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è dotata dei seguenti impianti funzionanti:

- Impianto Idro-sanitario;
- Impianto di smaltimento reflui in pubblica fognatura;
- Impianto di smaltimento acque meteoriche;
- Impianto Elettrico;
- A.C.S. (acqua calda sanitaria);

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

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

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 23) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.



Foto 1 Ingresso immobile da Via Nuova

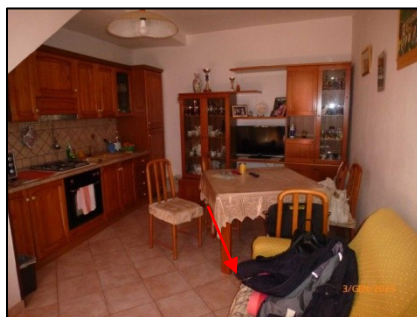


Foto 2 Cucina-soggiorno Piano Terra



Foto 3 Rampa scala



Foto 4 Camera a Piano 1°



Foto n. 5 Camera a Piano 1°
Evidenziato in rosso il Rip. Sottoscala



Foto n. 6 Camera a Piano 1°
Evidenziato in rosso il W.C. (vaso e lavabo)



Foto n. 7 Camera da Letto a Piano 2°



Foto n. 8 Camera da Letto a Piano 2°
Evidenziato in rosso ingresso alla rampa che conduce al Piano 3°



Foto n. 9 Ingresso Rampa per il Piano 3°



Foto n. 10 Rampa per il Piano 3°





Foto 11 Lavanderia a Piano 3°
Evidenziato in rosso il W.C. dotato di tutti i pezzi sanitari



Foto 12 W.C. Piano 3°
Evidenziato in rosso vano serbatoi riserva idro-potabile

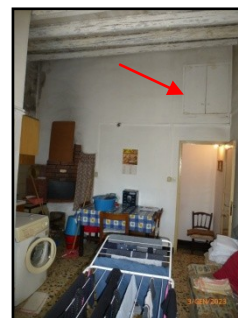


Foto 13 Zona soppalcata
Evidenziato in rosso vano serbatoi riserva idro-potabile

Prospetto Esterno



Foto 14 Prospetto Lato S-W- Duplice Accesso da Via Nuova

Riepilogando le **condizioni d'uso dell'immobile** sono le seguenti:

- **Internamente** tutti gli ambienti si presentano in **condizioni normali**.
- **Esternamente** le condizioni di prospetti e balconi sono **Mediocri** per assenza di intonaco di rifinitura, che necessitano di interventi di completamento.

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

VANO	SUPERFICIE UTILE	QUALITA' FINITURE	STATO DI CONSERVAZIONE	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO TERRA				NORMALE
Cucina-soggiorno	mq 17,50	Normale	Normale	
Superficie calpestabile	TOTALE mq 17,50			
PIANO PRIMO				NORMALE
Camera	mq 12,15	Normale	Normale	
W.C.	mq 1,02	Normale	Normale	
Ripostiglio sottoscala	mq 1,50	Scadente	Scadente	
Superficie calpestabile	TOTALE mq 14,67			
Balcone	mq 1,35	Mediocre	Mediocre	
PIANO SECONDO				NORMALE
Camera Letto Matrimoniale	mq 16,40	Normale	Normale	
Superficie calpestabile	TOTALE mq 16,40			
Balcone	mq 1,35	Mediocre	Mediocre	
PIANO TERZO				NORMALE
Lavanderia	mq 14,00	Mediocre	Mediocre (tracce di umidità su parete N-W)	
W.C.	mq 2,90	Normale	Normale	
Superficie calpestabile	TOTALE mq 16,90			
Superficie TOTALE calpestabile	TOTALE mq 65,47			
Prospetti esterni		Mediocre	Mediocre	MEDIOCRE (previsti interventi di completamento intonaci)
Impianti		Mediocre	Normale	MEDIOCRE (necessario adeguamento a norme vigenti)

Il bene non è comodamente divisibile



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

Destinazione	Superficie Netta calpestabile	Superficie netta balconi Piani 1° e 2°	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza media	Piani
Civile abitazione a sviluppo verticale	65,47 mq	1,35 + 1,35 mq	87,25 mq	88,06 mq	>2,70 m	PT-1°-2°-3°
Totali	65,47 mq		87,25 mq	88,06 mq		

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

- superficie commerciale al lordo delle murature:

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

- superfici omogeneizzate delle pertinenze:

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

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

Lotto 2 (porzione nella **quota di 3/9 dell'intero)**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un fabbricato adibito a Magazzino costituito da solo piano Terra, con copertura a tetto spiovente ad unica falda. Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, con solaio di copertura ordito con di travi in legno, soprastante tavolato e manto di copertura in tegole; è identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1667 sub 2, è ubicato nel centro urbano nella Via Nuovo Bevaio con ingresso dal civ. 30, confina a sud con Via Nuovo Bevaio, a Nord con p.lla 2361, a Est con p.lla 1669, a Ovest con p.lla 1709 dello stesso Fg. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba.

Pertinenze

L'immobile non è dotato di accessori e/o pertinenze esclusive.

L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare e, pertanto, **non possiede alcuna dotazione condominiale.**

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI LOTTO N° 2

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in una fabbricato adibito a Magazzino costituito da solo piano Terra, ubicato nella Via Nuovo Bevaio con la quale confina a Sud, confina a Nord con p.lla 2361, a Est con p.lla 1669, a Ovest con p.lla 1709 dello stesso Fg. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba.

L'esposizione del prospetto principale sulla Via Nuovo Bevaio è a S-W, l'immobile è inserito in una stecca edificata e prospetta su via pubblica senza particolare vista panoramica.

Il magazzino è dotato di accesso carrabile dal civ. 30 tramite infisso esterno in metallo.

L'immobile consta di un unico vano al cui interno per una porzione dell'intera superficie è presente un soppalco in legno privo di collegamento verticale e raggiungibile esclusivamente tramite scala a pioli.

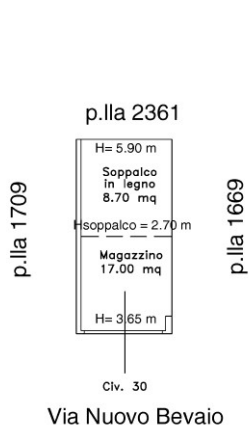
Il vano principale ha una dimensione netta complessiva del vano pari a (17,00 mq) con altezza variabile minima nella zona soppalcata pari a 2.70 m; il soppalco ha dimensione pari a 8.70 mq.



La planimetria dell'immobile sopra descritto, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 4), è la seguente:

Planimetria da rilievo

Fg. 7 p.Ila 1667 sub 2 - Piano Terra scala 1:100



I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo spessore 30 cm.

Non sono presenti **tramezzature interne**.

L'unico **infisso esterno esistente** è costituito da un portone per accesso carrabile in metallo.

Non sono presenti **infissi interni**.

Non è realizzata alcuna **pavimentazione interna**, l'unica traccia consiste in un parziale battuto cementizio steso in corrispondenza dell'ingresso, mentre in corrispondenza della zona soppalcata e sotto di essa il pavimento non è realizzato.

Le **pareti dell'unico vano** presente sono prive di intonaco e risultano lasciate allo stato di grezzo con la sola stilatura dei conci posti in opera misti in tufo ed in pietrame.

Il soffitto mostra in vista la struttura in di travi in legno e tavolato.

Non vi è evidenza di tracce di umidità all'interno del vano.

Non sono presenti **servizi igienici**.

Il grado di manutenzione all'interno dell'immobile è giudicato scadente.

Gli **intonaci esterni** dell'immobile pignorato sono lasciati allo stato grezzo con il solo intonaco di fondo dato a rinzaffo e privi dell'intonaco in strato di rifinitura.

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato mediocre.

In merito agli **impianti tecnologici**, si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non è dotata di alcun impianto.

In quanto Magazzino l'**immobile non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

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

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 24) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.





Foto 15 Interno Vano Magazzino
Con ingresso da Via Nuovo Bevaio 30



Foto 16 Particolare pavimentazione interna la freccia in basso indica zona con battuto cementizio, freccia in alto indica zona priva di pavimentazione

Prospetto Esterno



Foto 17 Prospetto Lato S-W- Accesso carrabile da Via Nuovo Bevaio 30

Riepilogando le **condizioni d'uso dell'immobile** sono le seguenti:

- **Internamente** l'unico ambiente si presenta in **condizioni scadenti**.
- **Esternamente** le condizioni dell'unico prospetto sono **Mediocri** per assenza di intonaco di rifinitura, che necessita di interventi di completamento.

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

VANO	SUPERFICIE UTILE	QUALITA' FINITURE	STATO DI CONSERVAZIONE	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO TERRA				
Magazzino	mq 17,00	Scadente	Scadente	Scadente
Zona soppalcata	mq 8,70	Scadente	Scadente	
Superficie TOTALE calpestabile	TOTALE mq 25,70			
Prospetti esterni		Mediocre	Mediocre	MEDIOCRE (previsti interventi di completamento intonaci)
Impianti		Assenti		

Il bene non è comodamente divisibile



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

Destinazione	Superficie Netta calpestabile	Superficie netta soppalco	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza media	Piani
Magazzino con soppalco interno	17,00mq	8,70 mq	18,29 mq	22,63 mq	>4,75 m	PT-soppalco
Totali	25,70 mq		18,29 mq	22,63 mq		

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

- superficie commerciale al lordo delle murature:

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

- superfici omogeneizzate delle pertinenze:

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

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

Lotto 3 (porzione nella quota di 3/9 dell'intero)

Gli immobili oggetto di esecuzione, facenti parte del Lotto 3, come individuato dallo scrivente, consistono in:

- fabbricato adibito a Magazzino costituito da solo piano Terra, con copertura a tetto spiovente a doppia falda, identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1066 sub 2, è ubicato in prossimità del centro urbano nella Contrada Stato snc, confina su tutti i lati con p.lla 1078, che viene considerata a tutti gli effetti pertinenza dell'immobile e non separabile nella ipotizzabile vendita.
- Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. Fg. 9 p.lla 1078, circonda interamente il fabbricato descritto al precedente punto a) costituendone pertinenza di fatto; confina a Sud con p.lla 978 di seguito descritta, a Nord con p.lle 413-615-616 ad Est con Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121 (su questo lato è presente il cancello d'ingresso in ferro).
- Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fg. 9 p.lla 978, si presenta come una striscia sottile priva di qualsiasi coltura e adiacente alla p.lla 1078 con la quale confina per intero su Lato Nord, a Sud confina con p.lla 977, ad Ovest con p.lla 407 e ad Est con Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121.
- Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fg. 9 p.lla 150. Confina a Nord con p.lle 148-149, ad Est con p.lla 158, a sud con p.lla 1039 e ad ovest con p.lla 954.

Pertinenze

Il Magazzino descritto al punto a) non è dotato di accessori e/o pertinenze esclusive.

L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare adibita a Magazzino e, pertanto, **non possiede alcuna dotazione condominiale.**

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI LOTTO N° 3

Immobile di cui al precedente punto a)

L'immobile di cui al precedente punto a) è ubicato in Contrada Stato e identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1066 sub 2, consta di due vani non collegati con duplice accesso dall'esterno, un primo grande vano



è il Magazzino dove all'interno è ricavato un piccolo vano W.C., un altro vano esterno adiacente è adibito a pollaio. Il Magazzino ha altezza interna variabile da un minimo di 3 m alle gronde laterali e un massimo di 3.90 m allo spiovente centrale. Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, con solaio di copertura ordito con travi in legno e soprastante manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto.

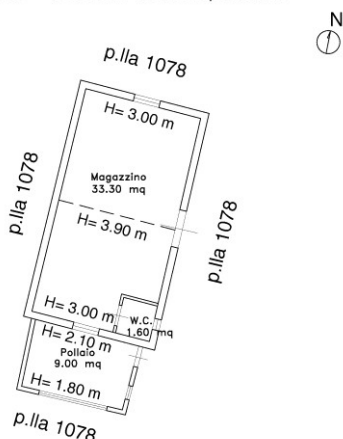
L'esposizione del prospetto principale è a Est, l'immobile è collocato in aperta campagna in un territorio caratterizzato da attività agricole e case sparse; vi si accede, anche con autoveicoli, da Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121 attraverso un cancello in ferro dotato di lucchetto e transitando sulla p.lla 1078 che lo circonda per intero.

Il Magazzino ha una dimensione netta complessiva del vano pari a (33,30 mq) con altezza utile interna variabile da 3.00 m a 3.90m; il piccolo W.C. ricavato al suo interno ha dimensione pari a (1.60 mq).

Esternamente il Pollaio ha dimensioni pari a (9.00 mq) ed altezza utile interna variabile da 1.80 m a 2.20 m, presenta anch'esso le stesse caratteristiche del vano principale, ha struttura in muratura portante di conci in pomice-cemento e solaio di copertura in legno a singolo spiovente con orditura di travi sormontate da lastre ondulate di cemento-amianto

La planimetria dell'immobile sopra descritto, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 5), è la seguente:

Planimetria da rilievo
Fg. 9 p.la 1066 sub 2 - Piano Terra scala 1:100
Contrada Stato - Territorio di Roccapalumba



I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di cemento-pomice spessore 25 cm.

Non sono presenti **tramezzature interne**.

L'**infisso esterno d'ingresso** è costituito da un portone in metallo, le finestre sono in ferro protette con rete metallica.

L'unico **infissi interno** è in legno tamburato per accesso al piccolo W.C. ricavato all'interno del magazzino

Non è realizzata alcuna **pavimentazione interna**, l'unica traccia consiste in un battuto cementizio steso internamente al magazzino ed in corrispondenza del vano adiacente adibito a pollaio.

Le **pareti** sono prive di intonaco e risultano lasciate allo stato di grezzo con il solo intonaco di fondo dato a rinzaffo e privi dell'intonaco in strato di rifinitura.

Il soffitto mostra in vista la struttura di travi in legno e i pannelli in cemento-amianto.

Non vi è evidenza di tracce di umidità all'interno dei vani.



L'unico **servizio igienico** presente è privo di impianti e non funzionante.

Il grado di manutenzione all'interno dell'immobile è giudicato scadente.

Gli **intonaci esterni** dell'immobile pignorato sono lasciati allo stato grezzo con il solo intonaco di fondo dato a rinzaffo e privi dell'intonaco in strato di rifinitura.

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato mediocre.

In merito agli **impianti tecnologici**, si precisa che l'unità immobiliare in oggetto non è dotata di alcun impianto.

In quanto Magazzino l'immobile **non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

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

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 25) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.



Foto 18 Magazzino e W.C. interno
Evidenziato in rosso

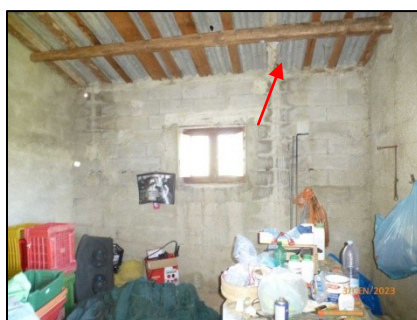


Foto 19 Altezza minima interna 3 m
Evidenziata in rosso la copertura con pannelli in cemento-amianto



Foto 20 Altezza massima interna 3.90 m



Foto n. 21 Particolare battuto
cementizio di pavimentazione



Foto n. 22 Sostituzione porta finestra
con finestra Lato Pollaio



Foto n. 23 Interno W.C.



Foto n. 24 Interno Pollaio
Evidenziata in rosso la copertura con pannelli in cemento-amianto



Prospetti Esterni



Foto 25 Prospetti Lati Est e Nord



Foto 26 Prospetti Lati Ovest e Nord



Foto 27 Prospetto Lato Sud (pollaio)

Riepilogando le **condizioni d'uso dell'immobile** sono le seguenti:

- **Internamente** tutti gli ambienti si presentano in **condizioni mediocri**.
- **Esternamente** le condizioni di prospetti e balconi sono **Mediocri** per assenza di intonaco di rifinitura, che necessitano di interventi di completamento.

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

VANO	SUPERFICIE UTILE	QUALITA' FINITURE	STATO DI CONSERVAZIONE	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO TERRA				
Magazzino	mq 33,30	Mediocre	Mediocre	Mediocre
W.C.	mq 1,60	Scadente	Scadente	
Pollaio esterno	mq 9,00	Scadente	Scadente	
Superficie TOTALE calpestabile	TOTALE mq 43,90			
Prospetti esterni		Mediocre	Mediocre	MEDIOCRE (previsti interventi di completamento intonaci)
Impianti		Assenti		

Il bene non è comodamente divisibile

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

Destinazione	Superficie Netta calpestabile	Superficie lorda pollaio	Superficie Lorda Magazzino	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza media	Piani
Magazzino con annesso pollaio	43,90mq	10,35 mq	41,71 mq	44,30 mq	>3,45 m	Terra
Totali	43,90 mq		41,71 mq	44,30 mq		

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

- **superficie commerciale al lordo delle murature:**

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

- **superfici omogeneizzate delle pertinenze:**

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

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

Lotti di terreno di cui ai precedenti punti b) e c)

I lotti di terreno di cui ai precedenti punti b) e c) sono ubicati in Contrada Stato e identificati rispettivamente al N.C.T. Fg. 9 p.lla 1078 e 978.

Il lotto costituito dai due terreni è attivato a vigneto nella parte superiore Lato Nord-Ovest, la restante porzione è occupata dal fabbricato sopra descritto e da alberature di Ulivo e Frutteto.

L'esposizione prevalente è ad Est, il lotto di terreno si presenta in leggero declivio e ampiamente soleggiato, tra la p.lla 1078 e la p.lla 978 non vi è né soluzione di continuità né alcuna recinzione.

Il terreno è collocato in aperta campagna in un territorio caratterizzato da attività agricole e case sparse; vi si accede, anche con autoveicoli, da un tratto di strada che si dirama dalla Sp 121 attraverso un cancello in ferro dotato di lucchetto.

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 25) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.



Foto 28 Ingresso da Via Vecchio Bevaio
Serve il fabbricato di cui al punto a)



Foto 29 Porzione attivata a vigneto
Lato Nord-Ovest



Foto 30 Porzione attorno Magazzino
descritto al punto a) p.lla 1066 sub 2



Foto n. 31 Porzione a valle del Magazzino Lato Est

Lotto di terreno di cui al precedente punto d)

Il lotto di terreno di cui al precedente punto d) è ubicato in Contrada Stato e identificato al N.C.T. Fg. 9 p.lla 150. Si tratta di un lotto di terreno di forma rettangolare intercluso da proprietà aliene ma che può considerarsi a tutti gli effetti facente parte della proprietà agricola che si appartiene all'esecutato in Contrada Stato.

Come già accennato è accessibile solo lungo i confini di proprietà aliene ed esclusivamente a piedi, il diritto di passaggio è sancito dall'uso e privo di titolo reso pubblico. Il lotto è attivato per intero ad uliveto tranne una piccola porzione a monte Lato Ovest lasciata incolta.

L'esposizione prevalente è ad Est, il lotto di terreno si presenta in leggero declivio e ampiamente soleggiato, non è dotato di recinzione.

Il terreno è collocato in aperta campagna in un territorio caratterizzato da attività agricole.



Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 25) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.



Foto 32 Ingresso al lotto di terreno
Viottolo pedonabile



Foto 33 Percorso inibito all'uso
invaso da vegetazione spontanea



Foto 34 Confine Lato Nord
ingresso da viottolo



Foto n. 35 Porzione attivata ad Oliveto



Foto n. 36 Limite superiore Oliveto
Lato Nord-Ovest



Foto n. 37 Porzione lasciata incolta
Lato Nord-Ovest

La planimetria catastale dell'intero LOTTO N° 3 comprensivo del fabbricato p.lla 1066 sub 2 di cui al punto a) e dei terreni p.lle 1078-978-150 di cui ai punti b) c) e d) sopra descritti è la seguente (All.to 6):



Lotto 4 (porzione nella **quota di 3/9 dell'intero**)

Gli immobili oggetto di esecuzione, facenti parte del Lotto 4, come individuato dallo scrivente, consistono in:

- a) Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. Fig. 13 p.lla 108; confina a Sud con p.lla 25 , a Nord con p.lla 220, ad Est con p.lla 109 e ad Ovest con p.lla 1078 tutte appartenenti al Fig. 13 N.C.T. di Roccapalumba.
- b) Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. al Fig. 13 p.lla 199; confina a Sud con p.lla 54 , a Nord con p.lla 52, ad Est con p.lla 200 tutte appartenenti al Fig. 13 N.C.T. di Roccapalumba.

Lotto di terreno di cui al precedente punto a)

Il lotto di terreno di cui al precedente punto a) è ubicato in Contrada Manganaro e identificato al N.C.T. Fig. 13 p.lla 108. Si tratta di un lotto di terreno di forma rettangolare allungata, intercluso da proprietà aliene, da considerare porzione costitutiva della proprietà agricola che si appartiene all'esecutato in Contrada Manganaro.

Un tempo attivato a seminativo, è attualmente privo di colture e raggiungibile a piedi attraversando proprietà aliene su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura tramite diramazione dalla Sp 121.

L'esposizione prevalente è ad Sud, il lotto di terreno si presenta in leggero declivio in direzione Sud è soleggiato e non è dotato di recinzione.

Il terreno è collocato in aperta campagna in un territorio caratterizzato esclusivamente da attività agricole.

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 26) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto, nonché lo stralcio di mappa catastale (All.to 7) e una foto aerea estratta da Google Earth che individua esattamente i luoghi (All.to 15).

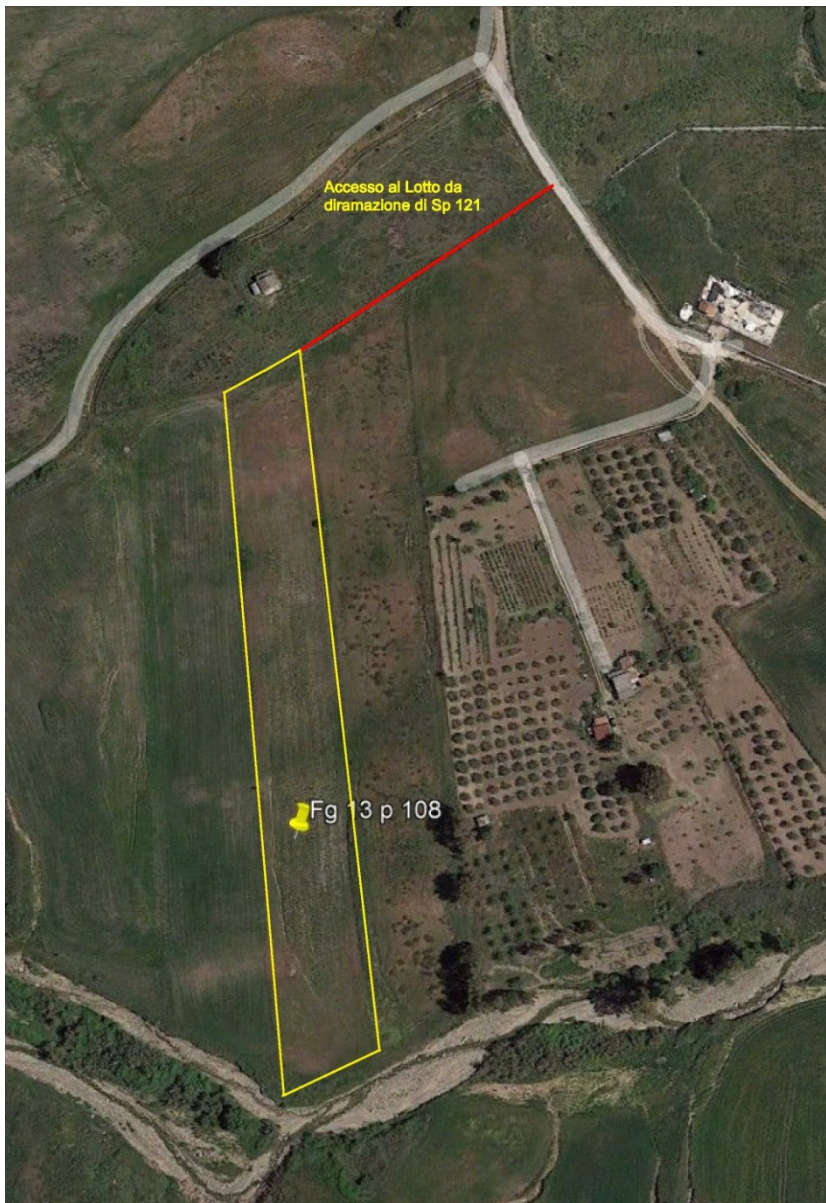


Foto 38 Lotto di terreno raggiungibile da Viottolo pedonale



Planimetria catastale p.lla 108 (All.to 7)





Ortofoto satellitare del Lotto di terreno Fg. 13 p.la 108 (All.to 15)

Lotto di terreno di cui al precedente punto b)

Il lotto di terreno di cui al precedente punto a) è ubicato in Contrada Manganaro e identificato al N.C.T. Fg. 13 p.la 199. Si tratta di un lotto di terreno di forma rettangolare intercluso da proprietà aliene da considerare porzione costitutiva della proprietà agricola che si appartiene all'esecutato in Contrada Manganaro. Un tempo attivato a seminativo, è attualmente privo di colture e raggiungibile a piedi o con trattore attraversando un percorso che si dirama dalla Sp 121, tracciato lungo il confine di proprietà aliene, su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura.

L'esposizione prevalente è ad Est, il lotto di terreno si presenta in sub-pianeggiante e ampiamente soleggiato, non è dotato di recinzione.

Il terreno è collocato in aperta campagna in un territorio caratterizzato da attività agricole.



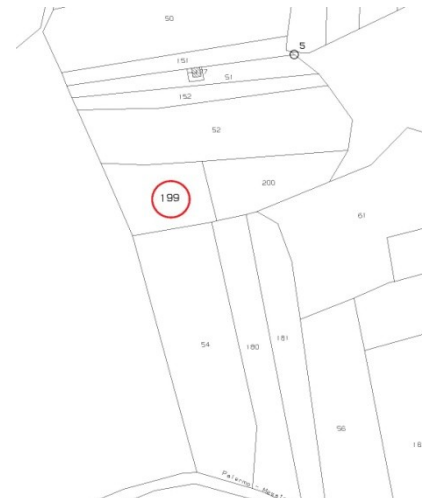
Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 26) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto, nonché lo stralcio di mappa catastale (All.to 7) e una foto aerea estratta da Google Earth che individua esattamente i luoghi (All.to 15).



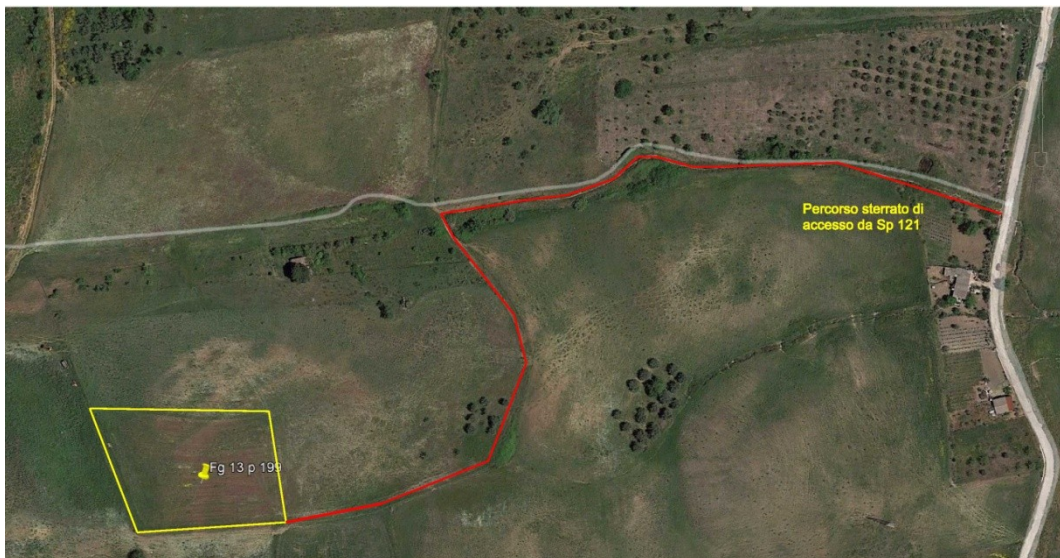
Foto 38 Lotto di terreno raggiungibile da Viottolo pedonale in sterrato



Foto 38 Ingresso da Sp 121 viottolo in sterrato



Planimetria catastale p.lla 108 (All.to 7)



Ortofoto satellitare del Lotto di terreno Fig. 13 p.la 199 (All.to 15)

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

LOTTO 1: Quota di 3/9 dell'intero di un **Fabbricato per civile abitazione a sviluppo verticale** costituito da un PT-1°-2° e 3° Piano, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuova civv. 18-20, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.la 1005 sub 2.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [redacted] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
2. [redacted] (Proprietario 1/9) - **COMPROMIETARIO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
3. [redacted] (Proprietario 5/9) - **COMPROMIETARIO**
Nata a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]

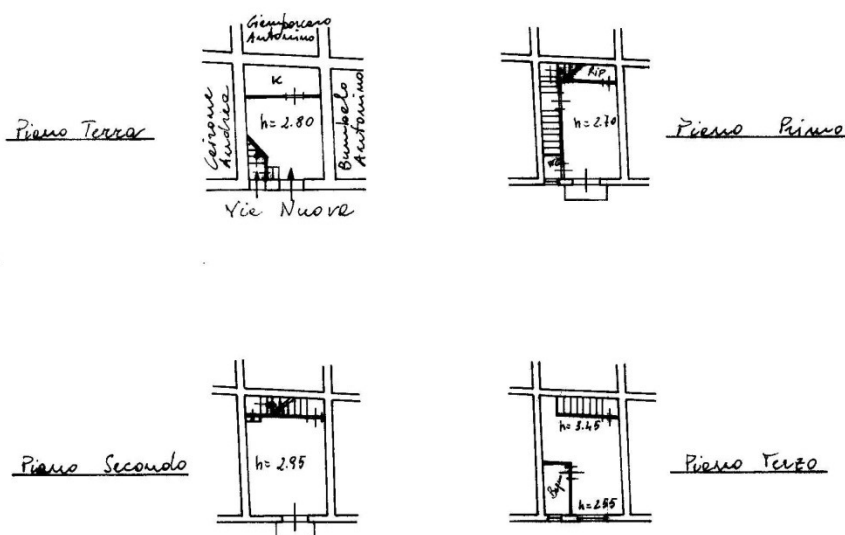


Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Roccapalumba (All.to 9)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1005	2		A/4	5	6	Totale 93 mq Totale escluse aree scoperte 92 mq	263,39	T-1°-2°-3°	No

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

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile di seguito rappresentata in stralcio e riportata tra gli allegati alla presente perizia (All.to 10).



L'immobile pignorato è stato costruito sulla originaria p.lla 1005 già ente urbano di 24 mq (Impianto meccanografico dell'anno 1988).

Dall'estratto storico si deduce che l'immobile pignorato ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione del 31/10/1986 prot. 27375 in atti dal 09/05/1989 (Variazione di Destinazione d'Uso, Sopraelevazione e variazione Toponomastica n. 27375.1/1986);

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale (All.to 3) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 10), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità sostanziali** con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

1. Eliminazione del tramezzo presente al Piano Terra che separava il vano soggiorno dalla cucina per ricavare un unico vano;



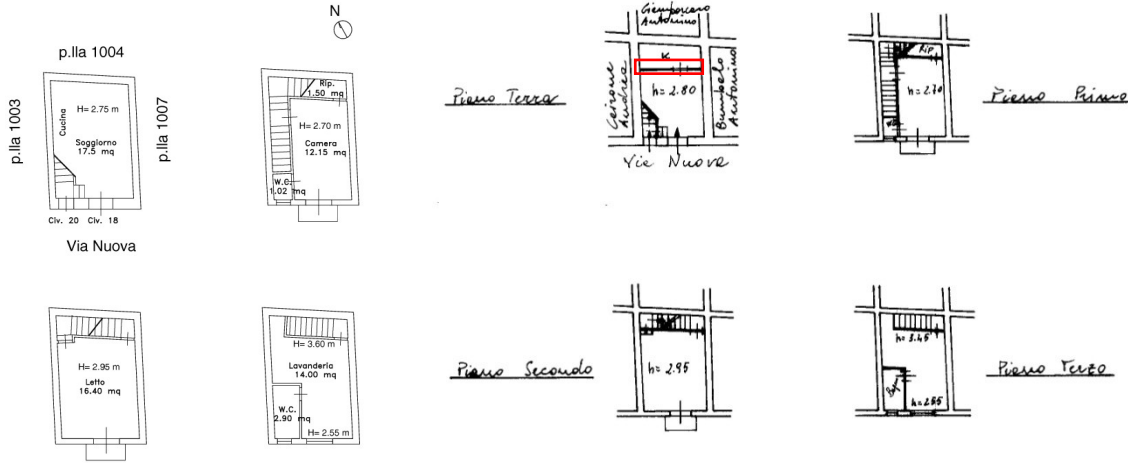
Di seguito si riportano le planimetrie catastali poste a confronto con le medesime rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con evidenza delle difformità riscontrate e sopra elencate.

Rilievo immobile pignorato (All.to 3)

Planimetria in atti N.C.E.U (All.to 10)

Planimetria da rilievo

Fig. 7 p.lla 1005 sub 2 - Piani: Terra-1°-2° e 3° scala 1:100



Riguardo la difformità riscontrata e sopra evidenziata, il sottoscritto ritiene che:

- a) La difformità **può essere regolarizzata** ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, utilizzando lo strumento della C.I.L.A. in Sanatoria. Infatti, l'abuso commesso non ha comportato ampliamento della superficie utile residenziale ma si è trattato di una modifica interna eseguita in assenza delle necessarie comunicazioni; potrà, pertanto, essere sanata con corresponsione delle relative sanzioni.

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per la regolarizzazione delle opere sanabili, le conseguenti sanzioni, le spese catastali, le spese necessarie per la regolarizzazione e successiva acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

LOTTO 2: Quota di 3/9 dell'intero di un **Magazzino** costituito da solo Piano Terra, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuovo Bevaio civ. 30, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1667 sub 2.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

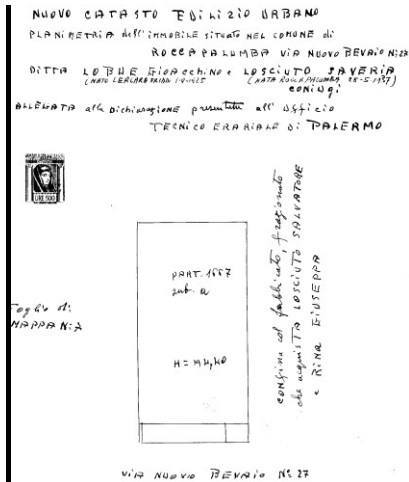
- 4. [Redacted] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [Redacted] il [Redacted] - Codice fiscale: [Redacted]
- 5. [Redacted] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [Redacted] il [Redacted] - Codice fiscale: [Redacted]
- 6. [Redacted] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [Redacted] il [Redacted] - Codice fiscale: [Redacted]

Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Roccapalumba (All.to 9)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1667	2		C/2	3	18 mq	Totale 19 mq	26,03	T	No

Detto identificativo catastale individua correttamente l'immobile oggetto di pignoramento come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà, a meno della toponomastica relativa al variato numero civico che risulta ancora in catasto essere civ. 28 in luogo del corretto civ. 30 .

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile di seguito rappresentata in stralcio e riportata tra gli allegati alla presente perizia (All.to 11).



L'immobile pignorato è stato costruito sulla originaria p.lla 1667 già ente urbano **di 18 mq** (Impianto meccanografico dell'anno 1987).

Dall'estratto storico si deduce che l'immobile pignorato ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione del 09/02/2011 prot. PA0069807 in atti dal 09/02/2011 (Variazione Toponomastica n. 6400.1/2011);

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale (All.to 4) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 11), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità sostanziali** con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

1. Presenza di un soppalco in legno all'interno dell'unico vano dichiarato;

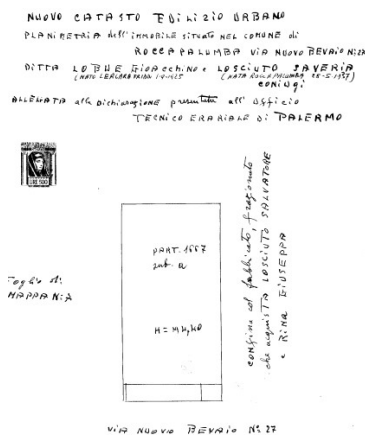
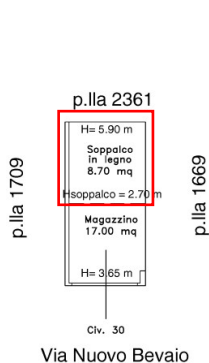
Di seguito si riporta la planimetria catastale posta a confronto con la medesima rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con evidenza della difformità riscontrata.

Rilievo immobile pignorato (All.to 4)

Planimetria in atti N.C.E.U (All.to 11)

Planimetria da rilievo

Fg. 7 p.la 1667 sub 2 - Piano Terra scala 1:100



Riguardo la difformità riscontrata e sopra evidenziata, il sottoscritto ritiene che:

- b) La difformità **può essere regolarizzata** ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, utilizzando lo strumento della C.I.L.A. in Sanatoria. Infatti, l'abuso commesso non ha comportato ampliamento dei volumi preesistenti ma si è trattato di una modifica interna eseguita in assenza delle necessarie comunicazioni; potrà, pertanto, essere sanata con corresponsione delle relative sanzioni.

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

LOTTO 3:

- a) **Quota di 3/9 dell'intero** di un **Magazzino** costituito da solo Piano Terra, ubicato in Contrada Stato di Roccapalumba, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

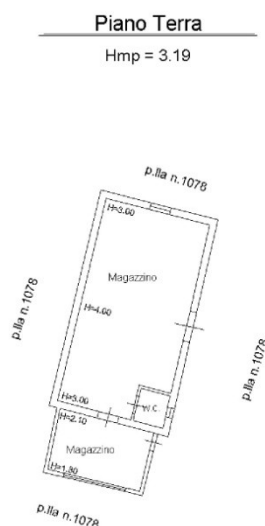
1. [REDACTED] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
2. [REDACTED] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
3. [REDACTED] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]

Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Roccapalumba (All.to 9)

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1066	2		C/2	1	43 mq	Totale 52 mq	44,42	T	No

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

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile di seguito rappresentata in stralcio e riportata tra gli allegati alla presente perizia (All.to 12).



L'immobile pignorato è stato costruito sulla originaria p.lla 405 e dichiarato con T.M. PA0252196 del 02/07/2012.

Dall'estratto storico al N.C.T. della p.lla 1078, su cui insiste interamente l'immobile, si deduce che lo stesso ha subito le seguenti variazioni:

- Dichiarazione di fabbricato urbano con T.M. PA0252196 presentato in data 30/06/2012 in atti dal 02/07/2012;

DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale (All.to 5) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 12), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità sostanziali** con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

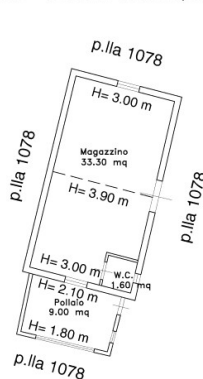
1. Abolizione del vano porta di passaggio tra il magazzino ed il pollaio e conseguente trasformazione in vano finestra;

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

Rilievo immobile pignorato (All.to 5)

Planimetria in atti N.C.E.U (All.to 12)

Planimetria da rilievo
Fig. 9 p.lla 1066 sub 2 - Piano Terra scala 1:100
Contrada Stato - Territorio di Roccapalumba



Piano Terra

Hmp = 3.19



- b) Quota di 3/9 dell'intero di un Terreno agricolo, ubicato in Contrada Stato di Roccapalumba, identificato al N.C.T. di Roccapalumba al Fig. 9 p.lla 150.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [REDACTED] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
2. [REDACTED] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]



c) **Quota di 3/9 dell'intero di un Terreno agricolo**, ubicato in Contrada Stato di Roccapalumba, **identificato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 978.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [redacted] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
2. [redacted] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
3. [redacted] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]

d) **Quota di 3/9 dell'intero di un Terreno agricolo**, ubicato in Contrada Stato di Roccapalumba, **identificato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1078.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [redacted] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
2. [redacted] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
3. [redacted] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]

Estratto della visura catastale al N.C.T. di Roccapalumba (All.to 9)

CATASTO TERRENI: Comune di Roccapalumba (Pa)												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Dati derivanti da		
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Qualità	Classe	Sup.			Reddito €			
						ha	Are	ca	Dom,			Agr.
		150		Uliveto	2		10	19	6,05	3,42		
	9	978		Seminativo Arborato	1		3	20	2,07	0,58	Frazionamento del 15/03/1978 PA0490012	
		1078		Uliveto	2		30	80	18,29	10,34	Frazionamento del 12/03/1991 n. 1581	
Totale superficie							44	19	pari a 4.419 mq			

LOTTO 4:

a) **Quota di 3/9 dell'intero di un Terreno agricolo**, ubicato in Contrada Manganaro di Roccapalumba, **identificato al N.C.T. di Roccapalumba al Fg. 13 p.lla 108.**

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [redacted] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
2. [redacted] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]
3. [redacted] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nata a [redacted] il [redacted] - Codice fiscale: [redacted]



b) Quota di 3/9 dell'intero di un Terreno agricolo, ubicato in Mangano di Roccapalumba, identificato al N.C.T. di Roccapalumba al Fig. 13 p.lla 199.

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (All.to 9):

1. [REDACTED] (Proprietario 3/9) - **SOGGETTO ESECUTATO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
2. [REDACTED] (Proprietario 1/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]
3. [REDACTED] (Proprietario 5/9) - **COMPROPRIETARIO**
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Codice fiscale: [REDACTED]

Estratto della visura catastale al N.C.T. di Roccapalumba (All.to 9)

CATASTO TERRENI: Comune di Roccapalumba (Pa)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Dati derivanti da
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Qualità	Classe	Sup.			Reddito €		
						ha	Are	ca	Dom,	Agr.	
	13	108		Seminativo	3	01	05	80	30,05	7,65	
		199		Seminativo	4			54	70	9,89	2,54
Totale superficie						01	60	50	pari a 16.050 mq		

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

LOTTO 1: Quota di 3/9 della Piena Proprietà di un Fabbricato unifamiliare per civile abitazione a sviluppo verticale costituito da un T-1°-2° e 3° Piano, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuova civv. 18-20, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1005 sub 2.**

Il bene immobile pignorato consiste in una abitazione indipendente multipiano, con un vano utile per ciascun piano + servizi, avente struttura portante mista in muratura e c.a. L'immobile è stato realizzato nell'anno 1966. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Confina a sud con Via Nuova, a Nord con p.lla 1004, a Est con p.lla 1007, a Ovest con p.lla 1003 dello stesso Fg. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba.

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

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 31/05/2000 pratica n. 517/1986 L.N. 47/85; conseguente alla Istanza di Condonò Edilizio (All.to 19) inoltrata, ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85, in data 29/09/1986 prot. n° 5536 dal Sig. Lo Bue Gioacchino (proprietario dante causa) per l'abuso consistente nella Variazione di Destinazione d'Uso e Sopraelevazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, acquistato dall'istante con Atto di Compravendita rogato da Notaio [REDACTED] in Termini Imerese in data 20/05/1965 rep. 4842 racc. 200 (All.to 27).

Lo stato dei luoghi descritto **corrisponde con la consistenza dichiarata nella Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 31/05/2000 pratica n. 517/1986 L.N. 47/85** (All.to 22) a meno delle difformità rilevate e descritte in risposta al quesito 3.



L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità.

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **88,06 mq** (cfr. Tab. A pag. 23).

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.700,00 (Euro Novemilasettecento/00)

LOTTO 2: Quota di 3/9 della Piena Proprietà di un **Magazzino** costituito da solo Piano Terra con superficie interna parzialmente soppalcata, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuovo Bevaio civ. 30, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1667 sub 2.**

Il magazzino ha struttura in muratura ed è dotato di accesso carrabile dal civ. 30 tramite infisso esterno in metallo; consta di un unico vano al cui interno, per una porzione dell'intera superficie, è presente un soppalco in legno privo di collegamento verticale e raggiungibile esclusivamente tramite scala a pioli.

Il vano principale ha una dimensione netta complessiva del vano pari a (17,00 mq) con altezza variabile minima nella zona soppalcata pari a 2.70 m; il soppalco ha dimensione pari a 8.70 mq. L'immobile è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. L'immobile confina a sud con Via Nuovo Bevaio, a Nord con p.lla 2361, a Est con p.lla 1669, a Ovest con p.lla 1709 dello stesso Fig. 7 del N.C.T. del Comune di Roccapalumba.

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

L'immobile non è dotato di alcun titolo edilizio e risulta essere di epoca antecedente all'anno 1967.

L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità.

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **22,63 mq** (cfr. Tab. B pag. 26).

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 700,00 (Euro Settecento/00)

LOTTO 3: Quota di 3/9 della Piena Proprietà di ciascuno dei beni appresso elencati:

- a) **Magazzino** costituito da solo piano Terra, con copertura a tetto spiovente a doppia falda, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2**, è ubicato in prossimità del centro urbano nella Contrada Stato snc, confina su tutti i lati con p.lla 1078, che viene considerata a tutti gli effetti pertinenza dell'immobile e non separabile nella ipotizzabile vendita.
- b) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. Fig. 9 p.lla 1078 di 3.080 mq**, circonda interamente il fabbricato descritto al precedente punto a) costituendone pertinenza di fatto; confina a Sud con p.lla 978 di seguito descritta, a Nord con p.lle 413-615-616 ad Est con Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121 (su questo lato è presente il cancello d'ingresso in ferro).
- c) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 978 di 320 mq**, si presenta come una striscia sottile priva di qualsiasi coltura e adiacente alla p.lla 1078 con la quale confina per intero su Lato Nord, a Sud confina con p.lla 977, ad Ovest con p.lla 407 e ad Est con Via Vecchio Bevaio che si dirama dalla Sp 121.
- d) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 150 di 1.019 mq**. Confina a Nord con p.lle 148-149, ad Est con p.lla 158, a sud con p.lla 1039 e ad ovest con p.lla 954.

Descrizione dei beni:

- a) **Il Magazzino identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2** consta di un unico vano al cui interno è ricavato un piccolo W.C., un altro vano esterno adiacente è adibito a pollaio. Il



Magazzino ha una dimensione netta complessiva del vano pari a (33,30 mq) con altezza variabile minima a 3.00 m e massima pari a 3.90m; il piccolo W.C. ricavato al suo interno ha dimensione pari a (1.60 mq). Esternamente il Pollaio ha dimensioni pari a (9.00 mq) ed altezza variabile da 1.80 m a 2.20 m.

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

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **44,30 mq** (cfr. Tab. C pag. 29).

L'immobile non è dotato di alcun titolo edilizio e risulta essere di epoca successiva all'anno 1967, totalmente abusivo e non sanabile.

- b) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. Fg. 9 p.lla 1078 di 3.080 mq**, circonda interamente il fabbricato descritto al precedente punto a) costituendone pertinenza di fatto. E' attivato a vigneto nella parte superiore Lato Nord-Ovest, la restante porzione è occupata dal fabbricato sopra descritto e da alcune rade alberature di Ulivo e Frutteto.
- c) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fg. 9 p.lla 978 di 320 mq**, si presenta come una striscia sottile priva di qualsiasi coltura e adiacente alla p.lla 1078 con la quale confina per intero su Lato Nord. E' attivato a vigneto nella parte superiore Lato Nord-Ovest, la restante porzione è priva di colture.
- d) **Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fg. 9 p.lla 150 di 1.019 mq**. E' un lotto intercluso, di forma rettangolare regolare, attivato per intero ad uliveto tranne una porzione a monte Lato Ovest lasciata incolta.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 950,00 (Euro Novecentocinquanta/00)

LOTTO 4: Quota di 3/9 della Piena Proprietà di ciascuno dei beni appresso elencati:

- a) **Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. Fg. 13 p.lla 108 di 10.580 mq**. Si tratta di un lotto di terreno di forma rettangolare allungata, intercluso da proprietà aliene. Attivato a seminativo, è attualmente privo di colture e raggiungibile a piedi attraversando proprietà aliene su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura tramite diramazione dalla Sp 121. L'esposizione prevalente è ad Sud, il lotto di terreno si presenta in leggero declivio in direzione Sud è soleggiato e non è dotato di recinzione.
- b) **Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. Fg. 13 p.lla 199 di 15.470 mq**. Si tratta di un lotto di terreno di forma rettangolare intercluso da proprietà aliene da considerare porzione costitutiva della proprietà agricola che si appartiene all'esecutato in Contrada Manganaro. Un tempo attivato a seminativo, è attualmente privo di colture e raggiungibile a piedi o con trattore attraversando un percorso che si dirama dalla Sp 121, tracciato lungo il confine di proprietà aliene, su cui si vanta un diritto di passaggio consolidato dall'uso ma privo di servitù legalmente costituita. Il lotto di terreno è ubicato in prossimità del centro urbano ed è facilmente raggiungibile con autovettura. L'esposizione prevalente è ad Est, il lotto di terreno si presenta in sub-pianeggiante e ampiamente soleggiato, non è dotato di recinzione.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.400,00 (Euro Quattromilaquattrocento/00)



Quesito 5: Procedere a ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Si precisa che tutti gli immobili che fanno parte dei Lotti 1-2-3 e 4 individuati dallo scrivente e sotto elencati, sono pervenuti all'esecutato in forza degli atti di seguito indicati.

- LOTTO 1:** Fabbricato sito a **Roccapalumba** in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2.**
- LOTTO 2:** Fabbricato sito a **Roccapalumba** in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2.**
- LOTTO 3:**
- a) Fabbricato sito a **Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2.**
 - b) Terreno sito a **Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq.**
 - c) Terreno sito a **Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq.**
 - d) Terreno sito a **Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq.**
- LOTTO 4:**
- a) Terreno sito a **Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq.**
 - b) Terreno sito a **Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq.**

Tutti il compendio immobiliare pignorato, di cui ai sopra elencati Lotti, è pervenuto all'esecutato LO BUE Salvatore **nella quota di 3/9 dell'intero di ciascun immobile pignorato come sopra elencato** in forza della Denuncia di Successione inserita nel contesto del Certificato Ipotecario, prodotto dal Creditore procedente, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22/10/2020 ai nn° 43046/30699 in morte di [REDACTED] (madre) conseguente a Pubblicazione di Testamento olografo a cura del Notaio [REDACTED] del 10/07/2020 reg. a Palermo il 31/07/2020 serie 1T n. 18782 in favore dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

In precedenza il compendio pignorato si apparteneva nelle rispettive quote spettanti ai Sigg.ri

1. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **nella quota di 1/6 dell'intero di ciascun immobile pignorato come sopra elencato**
2. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **nella quota di 2/18 dell'intero di ciascun immobile pignorato come sopra elencato**
3. [REDACTED] (esecutato), nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **nella quota di 2/18 dell'intero di ciascun immobile pignorato come sopra elencato**
4. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **nella quota di 2/18 dell'intero di ciascun immobile pignorato come sopra elencato**

in forza della Denuncia di Successione inserita nel contesto del Certificato Ipotecario, prodotto dal Creditore procedente, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] ai nn°



41476/31358 in morte di [redacted] (coniuge/padre) devoluta per legge in favore del coniuge [redacted] e dei figli [redacted], [redacted] e [redacted].

Dalla **Denuncia di Successione** inserita nel contesto del Certificato Ipotecario, prodotto dal Creditore procedente, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22/10/2020 ai nn° 43046/30699, che costituisce titolo di proprietà per l'esecutato, si evince che gli immobili ivi descritti **corrispondono per consistenza a quelli oggetto di pignoramento**; per quanto riguarda la individuazione catastale dei beni si segnala che **i beni sono correttamente individuati**.

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

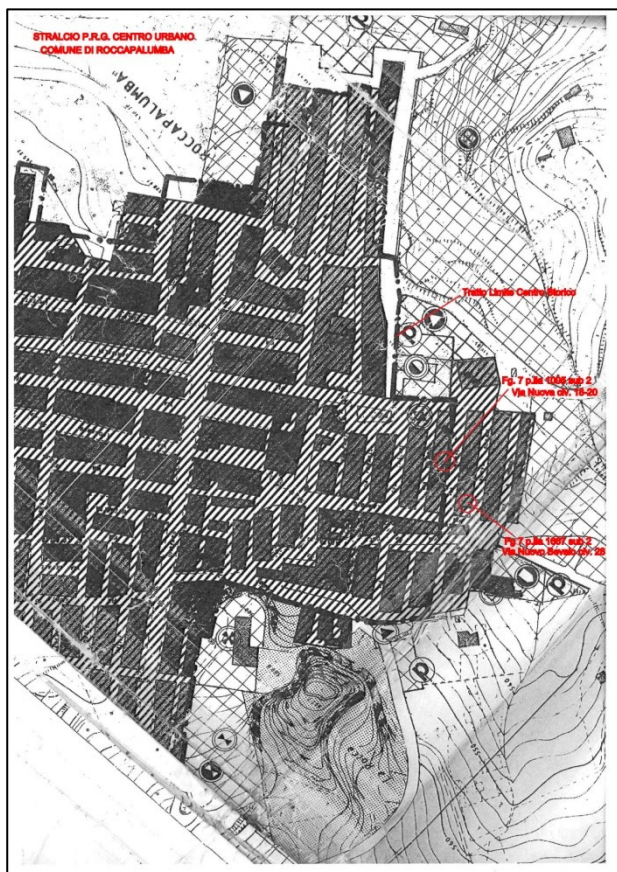
LOTTO 1: **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**.

Come si evince dall'Attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18) l'immobile pignorato ricade in **Zona omogenea "B - Centro Urbano"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba.

L'intero territorio di Roccapalumba è gravato dal **Vincolo Sismico** (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).

In particolare, come evincibile dalla perimetrazione del **Centro Storico** (All.to 19), il fabbricato in oggetto **risulta ricaderne all'interno**; pertanto, lo stesso è **sogetto alle prescrizioni imposte dall'art. 47 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. Vigente** (All.to 20).

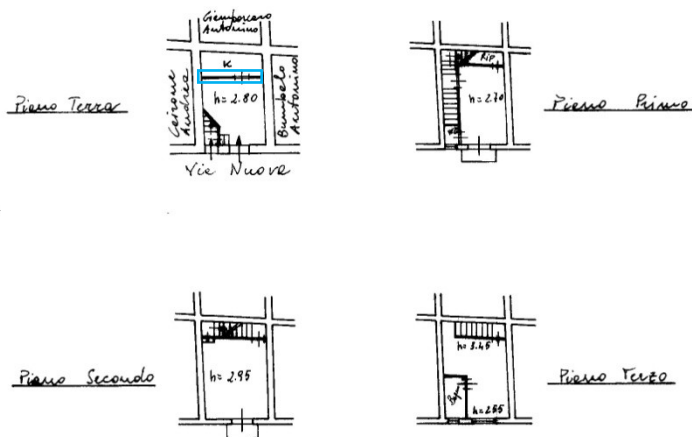
Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. e relativa legenda (All.to 19), con evidenziata in rosso la posizione dell'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**.



ZONA OMOGENEA	
	B Centro urbano
	B1 Area urbana di completamento
	C1 Espansione urbana ad alta densità
	C2 Espansione urbana a media densità
	C3 Espansione urbana a bassa densità
	C4 Area turistico alberghiera
Centro storico	
	E1 Verde agricolo
	E2 verde agricolo di rispetto ambientale
	Area di tutela ambientale
	Area boscata
	Fascia di rispetto L.R.78/76
	Fascia di rispetto cimiteriale



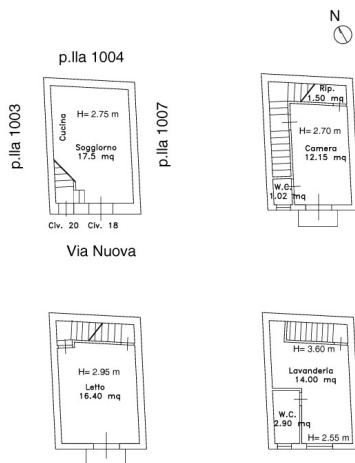
Planimetria di cui alla C.E. in Sanatoria n. 5536 del 31/05/2000 Pratica 517 Anno 1986 (All.to 22)



Planimetria rilevata immobile pignorato (All.to 3)

Planimetria da rilievo

Fg. 7 p.lla 1005 sub 2 - Piani: Terra-1°-2° e 3° scala 1:100



Dal sopralluogo effettuato in data 04/10/2022 e dall'esame della documentazione prelevata presso l'U.T.C. di Roccapalumba, relativa l'immobile oggetto di pignoramento, si rileva che:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- **L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1966.**
- L'immobile è stato sopraelevato per i piani 1°-2° e 3° in assenza di titolo edilizio e, pertanto, abusivamente. Altrettanto abusivamente si è proceduto, per il preesistente Piano terra, al Cambio di Destinazione d'Uso da Magazzino ad Abitazione.
- **Per l'immobile oggetto di pignoramento, come sopra descritto abusivamente realizzato, è stata inoltrata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L.N. 47/85 in data 29/09/1986 prot. n° 5536 dal Sig. [REDACTED] (dante causa dell'esecutato).**

- Per l'immobile oggetto di pignoramento, conseguentemente all'istanza di Condonò, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5536 rilasciata in data 31/05/2000 pratica n. 517 Anno 1986 L.N. 47/85 e L.R. 37/85 (All.to 22).
- L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico in quanto dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge n° 47/1985.
- L'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio in conseguenza delle difformità rilevate, come evidenziate in risposta al quesito 3, che consistono in:
 - a) Eliminazione del tramezzo presente al Piano Terra che separava il vano soggiorno dalla cucina per ricavare un unico vano;

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per adeguamento impianti e acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

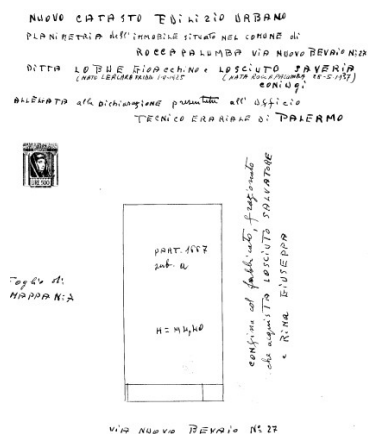
LOTTO 2: **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 7 p.lla 1667 sub 2**.

Come si evince dall'Attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18) l'immobile pignorato ricade in **Zona omogenea "B – Centro Urbano"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba.

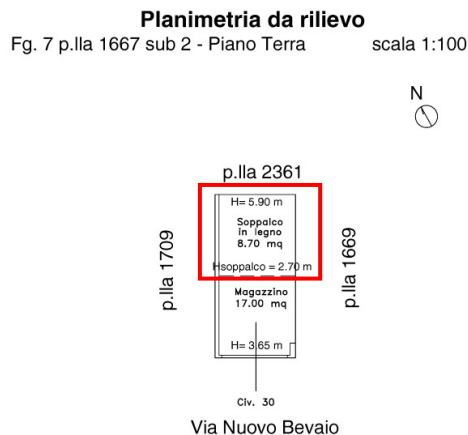
L'intero territorio di Roccapalumba è gravato dal **Vincolo Sismico** (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).

In particolare, come evincibile dalla perimetrazione del **Centro Storico** (All.to 19), il fabbricato in oggetto **risulta ricaderne al di fuori**; pertanto, lo stesso **non è soggetto alle prescrizioni imposte dall'art. 47 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. Vigente**.

Planimetria in atti N.C.E.U (All.to 11)



Planimetria rilevata immobile pignorato (All.to 4)



Dal sopralluogo effettuato in data 04/10/2022, dall'esame della documentazione prelevata presso l'U.T.C. di Roccapalumba, e dall'esame delle aerofotogrammetrie storiche del centro urbano di Roccapalumba, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si rileva che:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- **Non è accertabile l'epoca di realizzazione dell'immobile in quanto non esistono voli antecedenti al Giugno 1968 e nel primo volo effettuato l'immobile risulta nella consistenza rilevata in sede di sopralluogo.**
- Per quanto sopra si può ritenere l'immobile realizzato in assenza di titolo edilizio certamente in data anteriore al 1967 e probabilmente in data anteriore all'anno 1942.
- **L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità.**
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- **Per quanto sopra l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico** in quanto non dimostrabile una realizzazione post anno 1942.
- **L'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio** in conseguenza delle difformità rilevate, come evidenziate in risposta al quesito 3, che consistono in:
 - a) Presenza di un soppalco in legno all'interno dell'unico vano dichiarato;

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per adeguamento impianti e acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

- LOTTO 3:**
- a) **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1666 sub 2**.
 - b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq.**
 - c) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq.**
 - d) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq.**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'Attestazione, entrambi rilasciati dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18), **l'area di sedime del fabbricato** identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1666 sub 2** ed i **terreni di cui ai sopra elencati punti b)-c) e d)**, tutti ubicati in Contrada Stato di Roccapalumba, ricadono in **Zona omogenea "E1 - Verde Agricolo Normale"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba.

L'intero territorio di Roccapalumba è gravato dal **Vincolo Sismico** (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).

Tutta l'area identificata con le p.lle 1066-150-978 e 1078 del Fg. 9, tutte ubicate in Contrada Stato, ricade in **Zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267**.



Dal sopralluogo effettuato in data 04/10/2022, dagli accertamenti esperiti presso l'U.T.C. di Roccapalumba, (relativi l'immobile oggetto di pignoramento identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1666 sub 2**) e dall'acquisizione aerofotogrammetrica (All.to 17) relativa al sito di fabbrica del predetto immobile si rileva che:

- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- **L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1982** per il corpo principale adibito a magazzino e successiva al 1982 per il corpo aggiunto destinato a pollaio.
- L'immobile è stato interamente realizzato in assenza di titolo edilizio e, pertanto, abusivamente.
- **Per l'immobile oggetto di pignoramento, abusivamente realizzato, non è stata inoltrata alcuna istanza di Condono Edilizio; conseguentemente, non è dotato di alcun titolo edilizio in Sanatoria.**
- **L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità.**
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- **L'immobile risulta totalmente irregolare dal punto di vista urbanistico.**
- **L'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio** in conseguenza del volume realizzato in eccedenza a quello massimo consentito dalla destinazione di Zona omogenea E1, nonché dal mancato rispetto delle altre indicazioni riguardanti la distanza minima dai confini pari a 8 m, anche questa riportata nel Certificato di Destinazione (All.to 18) e ininfluenza la difformità rilevata, evidenziata in risposta al quesito 3, che consiste in:
 - Chiusura vano porta di passaggio tra il magazzino ed il pollaio e trasformazione in vano finestra.

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per adeguamento impianti e acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta al quesito 12.

- LOTTO 4:**
- a) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.la 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq.**
 - b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.la 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq.**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18) gli immobili pignorati ricadono entrambi in **Zona omogenea "E1 - Verde Agricolo Normale"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba.

L'intero territorio di Roccapalumba è gravato dal **Vincolo Sismico** (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).

Le p.lle 108 e 199 del Fg. 13 ricadono entrambe in **Zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267.**

In particolare, la p.la 108 risulta gravata per circa ½ dell'intera superficie dal Vincolo L. 431/85 di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge Galasso per la distanza dai corsi d'acqua)



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

LOTTO 1: **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2.**

L'immobile risulta occupato dal comproprietario (non esecutato) [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava a disposizione del comproprietario (fratello dell'esecutato), dal momento che lo stesso a partire dalla data dell'11/06/2019 ne ha fissato la sua residenza (All.to 29).

LOTTO 2: **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**, Via Nuovo Bevaio n. 28 Piano Terra.

L'immobile risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava a disposizione sia dell'esecutato che del comproprietario (fratello dell'esecutato) non esecutato [REDACTED].

LOTTO 3: a) **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq, confinante su tutti i lati con p.lla 1078; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2**, Contrada Stato.

L'immobile risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava a disposizione sia dell'esecutato che del comproprietario (fratello dell'esecutato) non esecutato [REDACTED] che ne deteneva le chiavi.

b) **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)**; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 sup. 3.080 mq.

Il terreno risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

c) **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)**; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, Contrada Stato, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 sup. 320 mq.

Il terreno risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

d) **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, Contrada Stato, cat. Uliveto Cl. 2 superficie 1.019 mq.

Il terreno risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

LOTTO 4: a) **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 superficie 10.580 mq.

Il terreno risulta libero e a disposizione dei comproprietari.

b) **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 superficie 5.470 mq.

Il terreno risulta libero e a disposizione dei comproprietari.



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

Creditori ipotecari

- [REDACTED]

Elenco formalità pregiudizievoli (per tutti i beni pignorati Lotti: 1-2-3-4)

- **Trascrizione del 16/06/2022 ai nn. 29558/23343 (Verbale di pignoramento immobili del 23/05/2022 rep. 981) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (quota di 3/9 della piena proprietà Lotti 1-2-3-4);**

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

Dal certificato ipotecario depositato dal creditore aggiornato al 20/06/2022, relativamente agli immobili pignorati, si conferma che non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti procedure espropriative sulle aree su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del tribunale, non si evincono procedimenti giudiziari civili in corso per gli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili non sono oggetto di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Su nessuno degli immobili oggetto di pignoramento gravano vincoli storici o artistici ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.ii.

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento è gravato da servitù prediali.

ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

LOTTO 1: Quota di 3/9 dell'intero di un Fabbricato per civile abitazione a sviluppo verticale costituito da un PT-1°-2° e 3° Piano, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuova civv. 18-20, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1005 sub 2.**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'Attestazione, entrambi rilasciati dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18):

- L'area di sedime dell'immobile pignorato, identificato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 7 p.lla 1005**, ricade in **Zona omogenea " B - Centro Urbano "** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione agli artt. 47-47 bis; il cui stralcio, con riferimento agli articoli citati nel suddetto C.D.U., si riportano in allegato alla presente relazione (All.to 20).
- Tutto il territorio di Roccapalumba ricade in Zona Sismica ai sensi della L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii.; pertanto, tutti gli immobili pignorati sono sottoposti a vincolo sismico di 2° categoria .

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente



- Spese per la **Regolarizzazione delle Difformità Edilizie** riscontrate, compreso il conseguente aggiornamento catastale, per un totale **costo stimato di € 2.800,00;**
- Spese per la **realizzazione/adeguamento degli impianti tecnici (Elettrico) e l'acquisizione delle relative Certificazioni ai fini di una futura presentazione di S.C.A.** (Segnalazione Certificata di Agibilità) comporta un **costo stimato di € 700,00;**
- Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per un **costo stimato di € 200,00;**
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)** per un **costo stimato di € 800,00;**

***Sommano complessivamente € 4.500,00 (*)**

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

LOTTO 2: **Quota di 3/9 dell'intero** di un **Magazzino** costituito da solo Piano Terra, ubicato nel centro urbano di Roccapalumba nella Via Nuovo Bevaio civ. 30, **identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 7 p.lla 1667 sub 2.**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'Attestazione, entrambi rilasciati dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18):

- L'area di sedime dell'immobile pignorato, identificato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 7 p.lla 1667**, ricade in **Zona omogenea " B – Centro Urbano"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione agli artt. 47-47 bis; il cui stralcio, con riferimento agli articoli citati nel suddetto C.D.U., si riportano in allegato alla presente relazione (All.to 20).
- Tutto il territorio di Roccapalumba ricade in Zona Sismica ai sensi della L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii.; pertanto, tutti gli immobili pignorati sono sottoposti a vincolo sismico di 2° categoria .

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- Spese per la **Regolarizzazione delle Difformità Edilizie** riscontrate, compreso il conseguente aggiornamento catastale, per un totale **costo stimato di € 2.500,00;**
- Spese per la **realizzazione/adeguamento degli impianti tecnici (Elettrico) e l'acquisizione delle relative Certificazioni ai fini di una futura presentazione di S.C.A.** (Segnalazione Certificata di Agibilità) comporta un **costo stimato di € 300,00;**
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)** per un **costo stimato di € 700,00;**

***Sommano complessivamente € 3.500,00 (*)**

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

LOTTO 3: (porzione nella **quota di 3/9 dell'intero** dei beni appresso descritti)

- a) Fabbricato in Contrada Stato, adibito a Magazzino costituito da solo piano Terra, identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fig. 9 p.lla 1066 sub 2.



- b) Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. Fig. 9 p.lla 1078, circonda interamente il fabbricato descritto al precedente punto a) costituendone pertinenza di fatto.
- c) Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 978.
- d) Terreno in Contrada Stato identificato al N.C.T. al Fig. 9 p.lla 150.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall'Attestazione, entrambi rilasciati dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18):

- L'area di sedime dell'immobile pignorato, identificato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lla 1066**, ricade in **Zona omogenea "E1 - Verde Agricolo Normale"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba, con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione; il cui stralcio, con riferimento all'art. 59, citato nell'Attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Roccapalumba, si riporta in allegato alla presente relazione (All.to 21).
- Tutto il territorio di Roccapalumba ricade in Zona Sismica ai sensi della L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii.; pertanto, tutti gli immobili pignorati sono sottoposti a vincolo sismico di 2° categoria .
- L'area di sedime relativa all'immobile pignorato, identificato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lla 1066**, ricade in zona **vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267**.

PRECISAZIONI dell'Esperto

Poiché si è accertato che:

- l'immobile sopra descritto risulta totalmente abusivo, in quanto realizzato successivamente all'anno 1967 al di fuori del centro urbano;
- la cubatura realizzata pari a circa 170 mc risulta superiore al massimo ammissibile, per la zona omogenea E1, pari a circa 134 mc;
- le distanze dai confini risultano inferiori al valore dettato dalle Norme di Attuazione art. 59 (All.to 21);
- le irregolarità riscontrate non sono sanabili in via ordinaria in quanto non viene soddisfatto il requisito della doppia conformità urbanistica
- **il fabbricato deve essere, pertanto, demolito a cura e spese dell'aggiudicatario avendo cura di rimuovere il rifiuto speciale costituito dalla copertura in lastre ondulate di cemento-amianto, con il conseguente onere di trasporto del rifiuto a discarica regolarmente autorizzata**

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**
- **Vincolo di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- Spese per la **Demolizione delle opere giudicate non sanabili** (intero fabbricato), compreso il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta e comprese tutte le conseguenti spese tecniche per l'iter burocratico, per un totale **costo stimato di € 2.500,00;**
- **Dismissione e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento del rifiuto speciale costituito dalla copertura in lastre ondulate di cemento-amianto**, comprese tutte le conseguenti spese tecniche per l'iter burocratico, per un totale **costo stimato di € 1.500,00;**

***Sommano complessivamente € 4.000,00 (*)**

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



PRECISAZIONI dell'Esperto

Resta, inoltre, **onere dell'aggiudicatario dotarsi di legittima servitù di passaggio per l'accesso al fondo pignorato identificato al Fig. 9 p.lla 150**, stante che il passaggio per l'accesso a detto fondo viene attualmente esercitato **lungo i confini di proprietà aliene** (p.lle 151-1039-158 del Fig. 9) **ed esclusivamente a piedi**.

Considerato che lo sviluppo del percorso carrabile in sterrato, necessario per raggiungere l'ingresso dell'immobile pignorato, è pari all'incirca a 40 m per una larghezza di 1 m, che il transito risulta già in essere e consentito dai legittimi proprietari dei fondi impegnati dal percorso, che il terreno impegnato non risulta edificabile, per quanto già descritto e contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roccapalumba (All.to 13), che il terreno impegnato non è coltivato, il sottoscritto ritiene adeguato **corrispondere ai proprietari dei fondi serventi un indennizzo stimato in € 300,00^(*)**.

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

LOTTO 4: (porzione nella **quota di 3/9 dell'intero** dei beni appresso descritti)

- a) Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. Fig. 13 p.lla 108; confina a Sud con p.lla 25 , a Nord con p.lla 220, ad Est con p.lla 109 e ad Ovest con p.lla 1078 tutte appartenenti al Fig. 13 N.C.T. di Roccapalumba.
- b) Terreno in Contrada Manganaro identificato al N.C.T. al Fig. 13 p.lla 199; confina a Sud con p.lla 54 , a Nord con p.lla 52, ad Est con p.lla 200 tutte appartenenti al Fig. 13 N.C.T. di Roccapalumba.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18):

- I terreni che fanno parte del presente lotto, identificati al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lle 108-199**, ricadono in **Zona omogenea "E1 - Verde Agricolo Normale"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Roccapalumba, con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione; il cui stralcio, con riferimento all'art. 59, citato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Roccapalumba, si riporta in allegato alla presente relazione (All.to 21).
- Tutto il territorio di Roccapalumba ricade in Zona Sismica ai sensi della L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii.; pertanto, tutti gli immobili pignorati sono sottoposti a vincolo sismico di 2° categoria .
- I due fondi, identificati al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fig. 9 p.lle 108-199**, ricadono in zona **vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267**.

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**
- **Vincolo di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267**

PRECISAZIONI dell'Esperto

Come si evince dal contenuto del Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato dall'U.T.C. di Roccapalumba (All.to 18), **la p.lla 108** (essendo confinante a valle con un torrente) **risulta gravata per circa ½ dell'intera superficie dal Vincolo L. 431/85 di tutela delle zone di particolare interesse ambientale** (Legge Galasso per la distanza dai corsi d'acqua)



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

Sulla scorta degli accertamenti espletati e per quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'Attestato, entrambi rilasciati dal Comune di Roccapalumba, relativamente ai terreni e alle aree di sedime dei fabbricati oggetto di pignoramento (All.to 18), facenti parte dei lotti individuati nella presente relazione peritale, individuati catastalmente come di seguito:

1. Area di sedime del **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**, Via Nuova n. 18-20.
2. Area di sedime del **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**, Via Nuovo Bevaio n. 28 Piano Terra.
3. Area di sedime del **Fabbricato sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1066 sub 2**, Contrada Stato snc.
4. **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, Contrada Stato.
5. **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, Contrada Stato.
6. **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, Contrada Stato.
7. **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, Contrada Manganaro.
8. **Terreno sito a Roccapalumba (Pa)** annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, Contrada Manganaro.

lo scrivente dichiara che **non risultano ricadere su suolo demaniale.**

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

LOTTE 1-2-3-4

Nessuno dei beni oggetto di pignoramento, che fanno parte dei lotti come identificati nella presente relazione, **risulta gravato** da censo, livello o uso civico.

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

Nessuno degli immobili pignorati, facenti parte dei lotti individuati nella presente relazione peritale, è **costituito in condominio e non risultano spese fisse di gestione o manutenzione**, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della presente perizia.

Per quanto accertato dal sottoscritto, **non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi agli immobili pignorati.**



Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

ESTIMO: CRITERIO E MOTODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in esame si vuole conoscere il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare descritto in narrativa, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto, da assumere quale prezzo base per la vendita all'asta.

Cioè si vuole conoscere il valore che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta; tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

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

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

Nel caso che ci interessa, e che riguarda il Comune di Roccapalumba, si sottolinea come già da parecchi anni si è osservato il progressivo spopolamento del territorio nell'ultimo ventennio con indice di migrazione verso altri Comuni e verso l'estero che supera le 1000 unità su una popolazione attualmente residente pari a 2264 unità.

E' naturale dedurre che l'interesse verso l'acquisizione di immobili, siano essi fabbricati che terreni, nel territorio suscita scarsissima appetibilità; semmai si registra il moltiplicarsi delle offerte di immobili in vendita cui non viene dato seguito a transazione.

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

Nel caso in esame, al fine di stimare il valore del bene pignorato si utilizzerà il **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**, determinando quale parametro di comparazione il **valore unitario a mq di superficie commerciale** (o convenzionale) attribuito tenendo conto sia dei requisiti della zona su cui ricade il bene da stimare, sia dalle qualità intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, avvalendosi di indagini esperite presso i più noti siti web di annunci immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Astegiudiziarie.it), per la ricerca di valori unitari di beni simili, o pressoché tali, oggetto di recente transazione.

Altra fonte attendibile è costituita dai valori ufficiali riportati dalle tabelle statistiche pubblicate dall'O.M.I. riferite al I Semestre anno 2022 (ultimo periodo disponibile), che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, facendo riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto della presente valorizzazione; tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dall'agenzia delle entrate, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari, le aste di compravendita etc. Il piano di rilevazione con il quale vengono definite le cosiddette zone omogenee "OMI" tiene conto delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobile, della consistenza, del prezzo.



Sempre l'OMI pubblica il volume delle transazioni eseguite negli anni 2021-2022, che risultano pari ad un totale di 10 transazione di cui una sola sola nell'ultimo anno 2022; il dato riporta anche il corrispettivo dichiarato e la relativa superficie dell'immobile oggetto della transazione.

Per quanto riguarda i terreni si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) riferiti alla Provincia di Palermo, per le tipologie di coltura interessate, con riferimento alla Regione Agraria n. 7 (Comune di Roccapalumba) e in particolare alle rilevazioni relative all'Annualità 2012 (ultima disponibile); anche questo è un chiaro segnale di inattività del mercato delle compravendite immobiliari.

VALORE DI MERCATO MEDIO APPLICABILE

Il range di valori rilevati dall'analisi dei prezzi offerti alla vendita dalla Agenzie Immobiliari presenti sui siti Web consultati (Immobiliare.it, Casa.it) ed i valori ricavati dai rapporti di transazione registrati nelle statistiche di vendita da parte dell'O.M.I., per la ricerca di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento è il seguente (All.to 31):

Fonte Web (All.to 23): Agenzia Immobiliare	Casa.it Immobiliare.it	O.M.I. Zona urbana	O.M.I.	O.M.I.	O.M.I. Zona urbana	O.M.I. Zona extraurbana
Destinazione e ubicazione	Casa indipendente su 2 livelli 3 vani e bagno con doccia	Residenziale	Residenziale A4	Residenziale A4	Commerciale	Commerciale
Superficie commerciale in ct	60 mq		57 mq	98 mq		
Piano	Terra-1°	Multipiano	Multipiano	Multipiano	Terra	Terra
Valore di Mercato (€)	40.000,00	355÷510	24.000	24.300	240÷300	130÷195
Valore Unitario a €/mq	667	430	421	248	300	---

Immobile Terreno	Qualità e Classe	Indagini di mercato 1 €/mq	V.A.M. 2 € / Ha	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. 3 K	Valore di mercato ponderato in c.t. 4 €/mq
Fg. 9 - p.lla 150	Uliveto - Cl. 2°	3,00 ÷ 4,00	8.950	2,20	0,90	1,98
Fg. 9 - p.lla 978	Seminativo Arborato - Cl. 1°	1,00 ÷ 2,00	6.950	1.10	0,70	0,77
Fg. 9 - p.lla 1078	½ Uliveto - Cl. 2° ½ Vigneto-Frutteto	3,00 ÷ 4,00	8.950 13.950	2,35	0,90	2,12
Fg. 13 - p.lla 108	Seminativo - Cl. 3°	1,00 ÷ 2,00	6.950	1.10	0,80	0,88
Fg. 13 - p.lla 199	Seminativo - Cl. 4°	1,00 ÷ 2,00	6.950	1.10	0,90	0,99

¹ **Indagini di mercato** effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Roccapalumba), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² **Valori di mercato (OMI)** indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti all'anno 2022 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel territorio del Comune di Roccapalumba di Sicilia (Pa) – zona urbana con destinazione residenziale e commerciale (magazzino) e zona extraurbana - agricola, con destinazione commerciale (magazzino)residenziale.

² **Valori Agricoli Medi (VAM)** riferiti al 2012 (ultimo censimento utile) per la Provincia e le regioni agrarie dove ricade l'appezzamento di terreno oggetto di valutazione, in funzione della coltura prevalente (Reg. Agraria n. 7).

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 (appartamento). In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi 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.

Come si evince dal suindicato prospetto, la variabilità dei prezzi offerti è fortemente legata alle caratteristiche peculiari degli immobili proposti alla vendita.

Si consideri, inoltre, che il valore richiesto dalle agenzie immobiliari è gravato da un'alea di possibile riduzione in fase di contrattazione e definizione finale transattiva

Nel caso degli immobili oggetto di pignoramento, un confronto diretto appare impossibile viste le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano e che li differenziano da quelli che costituiscono l'ordinarietà del mercato immobiliare.

Pur tuttavia avendo già considerato, tra gli oneri che restano in capo all'assegnatario, i minimi costi necessari agli adeguamenti ritenuti indispensabili per ricondurre l'immobile nell'ambito del segmento di mercato analizzato, il sottoscritto ritiene comunque di potersi riferire ai valori dedotti dalle analisi esperite.

Pertanto, per il fabbricato adibito a residenza di cui al **Lotto 1** di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, avendo ottenuto valori variabili nel range :

421÷667 €/mq

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

544 €/mq

Per la caratterizzazione della stima si adottano Coefficienti di differenziazione "K" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (Tipologia, Destinazione, Tipo di Struttura, Vetustà, Esposizione, Dimensioni, Finiture interne ed esterne, Impianti, Stato di Conservazione) ed estrinseche (Ubicazione, Viabilità, Collegamento ad infrastrutture, disponibilità di Servizi Pubblici ed in generale qualità Urbanistico-Sociali) proprie dell'immobile pignorato oggetto di stima (descritte in narrativa ed evidenziate dalla documentazione fotografica allegata).

Tabella Coefficienti di Differenziazione "K"

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

Tab. D – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato - residenziale

Immobile	Indagini di mercato (valore medio) €/mq	Banca dati (OMI) €/mq	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. K	Valore di mercato ponderato in c.t. €/mq
Fabbricato (PT-1°-2°-3°) Fig. 7 p.lla 1005 sub 2	544	355 ÷ 510	488,00	0,95	465,00

Per il fabbricato adibito a Magazzino, sito nel centro urbano di cui al **Lotto 2** di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, non si sono ottenuti valori di scambio commerciale né da parte di siti specializzati, né da altre fonti, non esistono neppure dati su transazioni effettuate negli ultimi due anni relativi ad immobili di analoghe caratteristiche; pertanto, si procede sulla base dei dati statistici forniti dall'O.M.I. variabili nel range :

Tab. D1 – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato -Magazzino

Magazzino (Piano Terra con soppalco) Fig. 7 p.lla 1667 sub 2	---	240 ÷ 300	300,00	0,90	270,00
---	-----	-----------	--------	------	---------------



Di seguito si riportano i valori delle tabelle O.M.I. relativi a elaborazione statistica di dati relativi a transazioni effettivamente eseguite riferite alla tipologia, allo stato conservativo, alla fascia/zona ed al tipo di destinazione degli immobili oggetto di pignoramento (All.to 30).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO
 Comune: ROCCAPALUMBA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	395	580	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	510	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,7	2,4	L

Provincia: PALERMO
 Comune: ROCCAPALUMBA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	300	L	1,5	1,7	L
Negozi	NORMALE	570	840	L	3,1	4,1	L

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO
 Comune: ROCCAPALUMBA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice di zona: R2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	130	195	L	0,8	1,2	L

Il Valore di Mercato relativo a ciascun bene pignorato si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato ponderato (Tab. D-D1) per la superficie convenzionale relativa ai beni oggetto di stima (Tab. A-B-C paragrafo 2), il prodotto ottenuto dovrà essere decurtato degli oneri a carico dell'aggiudicatario, come determinati in risposta al quesito 8 e riepilogati nel seguente prospetto.

Tab. E – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi ai beni pignorati

LOTTO	Destinazione	Superficie Convenzionale in c.t.	Altezza media	Piano	Oneri a carico dell'aggiudicatario (compreso indennizzo) in c.t. €
1	Fabbricato (PT-1°-2°-3°) Fg. 7 p.lla 1005 sub 2	88,06 mq	>2,70 m	T-1°-2°-3°	4.500,00
2	Magazzino (Piano Terra con soppalco) Fg. 7 p.lla 1667 sub 2	22,63 mq	>4,75 m	PT-Soppalco	3.500,00
3	Magazzino (Piano Terra con pollaio) Fg. 9 p.lla 1066 sub 2	22,63 mq	>4,75 m	PT-Soppalco	4.000,00+300,00= 4.300,00



Determinazione VALORE DI MERCATO dei Lotti

LOTTO 1

Fabbricato sito a Roccapalumba in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**

SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. Tab. A pag. 23) in c.t.	=	mq	88,06
VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. mq 88,06 x €/mq 465,00	=	€	41.000,00
A detrarre			
oneri a carico dell'aggiudicatario (Tab. E - valutati in risposta al Quesito 8) =	-	€	4.500,00
VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato LOTTO 1	=	€	36.500,00

LOTTO 2

Fabbricato sito a Roccapalumba in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**

SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. Tab. B pag. 26) in c.t.	=	mq	22,63
VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. mq 22,63 x €/mq 270,00	=	€	6.100,00
A detrarre			
oneri a carico dell'aggiudicatario (Tab. E - valutati in risposta al Quesito 8) =	-	€	3.500,00
VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato LOTTO 2	=	€	2.600,00

LOTTO 3

a) **Magazzino sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2**.

b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq**.

c) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq**.

d) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq**

a) **Magazzino sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2 NON E' COMMERCIABILE**

b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 Superficie catastale **3.080 mq** che per il prezzo medio unitario di € 1,76 €/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di..... € **5.400,00**

c) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 Superficie catastale **320 mq** che per il prezzo medio unitario di € 0,77 €/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di..... € **250,00**

d) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 Superficie catastale **1.019 mq** che per il prezzo medio unitario di € 2,12 €/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di..... € **2.160,00**

SOMMANO VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. dei beni pignorati **LOTTO 4** = € **7.810,00**

A detrarre



oneri a carico dell'aggiudicatario (Tab. E - valutati in risposta al Quesito 8) = - € **4.300,00**
VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato **LOTTO 3**..... = € **3.510,00**

LOTTO 4

a) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq.**

b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq.**

a) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 Superficie catastale **10.580 mq** che per il prezzo medio unitario di € 0,88 €/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di..... € **9.300,00**

b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 Superficie catastale **5.470 mq** che per il prezzo medio unitario di € 0,99 €/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di..... € **5.400,00**

VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato **LOTTO 4**..... = € **14.700,00**

Determinazione PREZZO BASE D'ASTA dei Lotti

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell'immobile pignorato, che possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, **al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, in ottemperanza a quanto disposto, **il sottoscritto applica al valore di mercato come sopra determinato una riduzione pari al 20% per i lotti con fabbricati e 10% per i lotti costituiti esclusivamente da terreni.**

LOTTO 1 - Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]	
Fabbricato a sviluppo verticale, consta di PT- 1°-2°-3° piano, sito in Roccapalumba (PA) nella Via Nuova civ. 18-20, identificato al N.C.E.U. di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1005 sub 2	
Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario	€ 36.500,00
A detrarre:	
- Riduzione di circa il 20 % in c.t. rispetto al valore di mercato	- € 7.300,00
Sommano¹	€ 29.200,00

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

PREZZO BASE ASTA LOTTO 1 IN C.T. € 9.700,00 (Euro Novemilasettecento/00)



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

LOTTO 2 - Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]

Magazzino sito a Roccapalumba in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**

Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario € 2.600,00

A detrarre:

- Riduzione di circa il **20 %** in c.t. rispetto al valore di mercato - € **500,00**

Sommano¹ € 2.100,00

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

PREZZO BASE ASTA LOTTO 2 IN C.T. € 700,00 (Euro Settecento/00)

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

LOTTO 3 - Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]

a) **Magazzino sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2**.

b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq**.

c) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq**.

d) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq**

Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario € 3.510,00

A detrarre:

- Riduzione di circa il **20 %** in c.t. rispetto al valore di mercato - € **700,00**

Sommano¹ € 2.800,00

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

PREZZO BASE ASTA LOTTO 3 IN C.T. € 950,00 (Euro Novecentocinquanta/00)

Si precisa che il valore determinato per il prezzo a base d'asta relativo al singolo lotto, oltre che esprimere un giudizio del più probabile valore di mercato, va inteso nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in



mancanza di un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (Prezzo Base Asta).

LOTTO 4 - Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]

- a) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq.**
- b) **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq.**

Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario € 14.700,00

A detrarre:

- Riduzione di circa il **10 %** in c.t. rispetto al valore di mercato - € **1.470,00**

Sommano¹ € 13.230,00

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

PREZZO BASE ASTA LOTTO 4 IN C.T. € 4.400,00 (Euro Quattromilaquattrocento/00)

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

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

Il diritto reale del compendio pignorato è il seguente:

Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di:

1. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2.**
2. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2.**
3. **Fabbricato sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2.**
4. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq.**
5. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq.**
6. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq.**
7. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq.**



8. **Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq**.

Pertanto, **occorre procedere alla valutazione delle quote indivise**.

Gli immobili pignorato hanno caratteristiche e consistenza tali da potere essere ricompresi nei seguenti

LOTTI per la vendita:

LOTTO n° 1

Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato per civile abitazione **sito a Roccapalumba** in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1005 sub 2**.

LOTTO n° 2

Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato adibito a Magazzino **sito a Roccapalumba** in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 7 p.lla 1667 sub 2**

LOTTO n° 3

- a) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato** adibito a Magazzino **sito a Roccapalumba** in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al **Fg.9 p.lla 1666 sub 2**
- b) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 150**, cat. Uliveto Cl. 2 **superficie 1.019 mq**
- c) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 978**, cat. Seminativo Arborato Cl. 1 **sup. 320 mq**
- d) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 9 p.lla 1078**, cat. Uliveto Cl. 2 **sup. 3.080 mq**

LOTTO n° 4

- a) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq**
- b) **Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba** in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq**

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

Il sottoscritto, in risposta al quesito, ha acquisito la seguente documentazione che costituisce allegato alla presente relazione (All.to 21):

1. **Certificato Storico di Residenza**, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di [REDACTED] in data 20/09/2022, dal quale si evince che **l'esecutato è** [REDACTED]



2. **Certificato Anagrafico di Stato Civile**, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Roccapalumba in data 20/09/2022, dal quale si evince che **l'esecutato è coniugato** con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].
3. **Certificato di matrimonio per Estratto**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Roccapalumba in data 20/09/2022, dal quale risulta che l'esecutato sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] contrassero matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED], optando per il regime di comunione di beni. La certificazione rilasciata non riporta alcuna annotazione a margine.

RIEPILOGO QUOTE PIGNORATE

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il valore complessivo - prezzo base d'asta dei Lotti 1-2-3-4 lo scrivente C.T.U. riporta il quadro riepilogativo con ivi riportati i valori delle singole quote pignorate in testa al Sig. LO BUE Antonino (odierno debitore esecutato).

LOTTO 1 Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]			
Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato per civile abitazione sito a Roccapalumba in Via Nuova n. 18-20, composto dai piani T-1°2°-3°; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1005 sub 2			
	PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1	€	9.700,00
	Valore di mercato	€	29.200,00⁽¹⁾
	Quota pignorata in testa a LO BUE Salvatore (1/3 proprietà)	€	9.700,00
LOTTO 2 Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]			
Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato adibito a Magazzino sito a Roccapalumba in Via Nuovo Bevaio n. 28, composto da solo piano Terra per complessivi 18 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg. 7 p.lla 1667 sub 2			
	PREZZO BASE D'ASTA	€	700,00
	Valore di mercato	€	2.600,00⁽¹⁾
	Quota pignorata in testa a LO BUE Salvatore (1/3 proprietà)	€	700,00
LOTTO 3 Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]			
	PREZZO BASE D'ASTA	€	950,00
a) Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Fabbricato adibito a Magazzino sito a Roccapalumba in Contrada Stato, composto da solo piano Terra per complessivi 43 mq; annotato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba al Fg.9 p.lla 1666 sub 2			
b) Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 150 , cat. Uliveto Cl. 2 superficie 1.019 mq			
c) Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 978 , cat. Seminativo Arborato Cl. 1 sup. 320 mq			
d) Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba in Contrada Stato; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al Fg. 9 p.lla 1078 , cat. Uliveto Cl. 2 sup. 3.080 mq			
	Valore di mercato	€	2.800,00⁽¹⁾
	Quota pignorata in testa a LO BUE Salvatore (1/3 proprietà)	€	950,00



LOTTO 4 Quota indivisa (pari ad 1/3 della Piena Proprietà) del Sig. [REDACTED]

PREZZO BASE D'ASTA € 4.400,00

a) Quota indivisa pari ad 1/3 della Piena Proprietà di un Terreno sito a Roccapalumba in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 108**, cat. Seminativo Cl. 3 **sup. 10.580 mq**

b) Terreno sito a Roccapalumba in Contrada Manganaro; annotato al N.C.T. del Comune di Roccapalumba al **Fg. 13 p.lla 199**, cat. Seminativo Cl. 4 **sup. 5.470 mq**

Valore di mercato € 13.230,00 ⁽¹⁾

Quota pignorata in testa a LO BUE Salvatore (1/3 proprietà) € 4.400,00

Note:

⁽¹⁾ Valore di mercato al netto delle detrazioni applicate.

Quota complessiva pignorata in c.t. in testa a [REDACTED] € 15.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea, che il decreto di trasferimento relativo al Lotto 3 dovrà evidenziare, tra le formalità pregiudizievoli, la necessità che l'aggiudicatario costituisca servitù di passaggio su fondo servente costituito dalle p.lle 151-1039-158 del Fg. 9 di Roccapalumba.

Restano, pertanto, **ONERE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO** gli oneri relativi alla costituzione della suddetta servitù legalmente attiva.

Si precisa, inoltre, che sempre con riferimento al Lotto 3, occorre sottolineare la **condizione di abusivismo totale e non sanabile del fabbricato identificato al Fg. 9 p.lla 1066 sub 2.**

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

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

Termini Imerese, li 28/02/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

1. Avvisi - Comunicazione Inizio Operazione (Racc. a/r e Ricevute)
2. N° 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO (04/10/2022)
3. N. 1 **Planimetrie Stato Attuale Rilevato** immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1005 Sub 2
4. N. 1 **Planimetria Stato Attuale Rilevato** immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1667 Sub 2
5. N. 1 **Planimetria Stato Attuale Rilevato** immobile pignorato Fg. 9 p.lla 1066 Sub 2
6. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 9 Roccapalumba p.lle 1066-1078-978-150
7. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 13 Roccapalumba p.lle 108-199
8. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 7 Roccapalumba p.lle 1005-1667 - Centro Urbano
9. Visure immobili pignorati
10. N. 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1005 Sub 2
11. N. 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1667 Sub 2
12. N. 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato Fg. 9 p.lla 1066 Sub 2
13. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e mappa catastale Fg. 7 – con indicazione immobili pignorati
14. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e mappa catastale Fg. 9 – con indicazione immobili pignorati
15. N° 2 Ortofoto satellitare Fg. 13 – con indicazione immobili pignorati
16. N° 1 ORTOFOTO – con indicazione sito compendio immobiliare pignorato e distanza dal centro urbano
17. AEROFOTOGRAFOMETRIA area di sedime Fg. 9 p.lla 1066 Sub 2 – Volo S.A.S. Anno 1976 s.t.r. 9 Fot. 186
18. Certificato di Destinazione Urbanistica e Attestazione rilasciate da UTC di Roccapalumba
19. Estratto P.R.G. e relativa Legenda
20. Estratto Norme di Attuazione del P.R.G. relative a zona omogenea “B”
21. Estratto Norme di Attuazione del P.R.G. relative a zona omogenea “E1”
22. Istanza di Sanatoria e Concessione Edilizia in Sanatoria del 31/05/2000 - prat. n° 517/1986 L.N. 47/85
23. Documentazione Fotografica LOTTO 1 immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1005 Sub 2.
24. Documentazione Fotografica LOTTO 2 immobile pignorato Fg. 7 p.lla 1667 Sub 2.
25. Documentazione Fotografica LOTTO 3 immobili pignorati: fabbricato Fg. 9 p.lla 1066 Sub 2 e terreni p.lle 978-1078 e 150.
26. Documentazione Fotografica LOTTO 4 immobili pignorati: Fg. 13 terreni p.lle 108-199.
27. Titolo di proprietà fabbricato sopraelevato Fg. 7 p.lla 1005 sub 2 – Atto di Compravendita Notaio ██████ in ██████ rep./racc. 4842/200 del 20/05/1965
28. N. 3 Certificati Anagrafici a nome esecutato: Storico di Residenza – Stato Civile - Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine
29. Attestato di residenza del comproprietario
30. Quotazioni immobiliari: Estratte dai siti web **Casa.it Immobiliare.it** e quotazioni pubblicate da **OMI** relative al **1° SEM Anno 2022** (ultimo disponibile) e Tabella Valori agricoli medi **Anno 2012** (ultimo disponibile) – Tabella transazioni registrate OMI anni 2021-2022
31. SCHEDE SINOTTICHE Riepilogative Lotti 1 e 2 (Fabbricati)

