
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 112/2017 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitori eseguiti)

OMISSIS E OMISSIS

(non costituiti)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.

-
- Custode giudiziario: **Avv. Livio Fiorani**
 - Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
 - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 16/07/2020
 - Giuramento C.T.U.: 24/07/2020
 - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 03/09/2020
 - Termine deposito/trasmissione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 28/12/2021 (30gg antecedenti l'udienza 569 c.p.c.)

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 27/01/2022 ore 10:30

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

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



SOMMARIO

LOTTO 1	1
1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;	1
1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.	1
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	3
4. Elenco beni immobili	4
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	5
LOTTO 1	5
1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;	5
1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.	5
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	6
Estensione e Consistenza	7
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	10
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	10
Storia catastale del bene	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
Prospetto sintetico	12
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
Precisazioni del C.T.U.	16
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	16
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	16



Elenco formalità pregiudizievoli	16
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	17
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	17
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	17
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	18
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	18
Estimo: criteri e metodi di stima.....	18
Metodo sintetico-comparativo	19
Calcolo superficie commerciale	20
Valutazione	21
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 1)	22
RIEPILOGO VALORI E QUOTE	23
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	23
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	23
ALLEGATI C.T.U.	1
LOTTO 1	1
1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;	1
1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.	1
1. Verbali di sopralluogo e relazione di primo accesso redatti dal Custode (in atti);	
2. Copia atto di compravendita del 05/05/178;	
3. Copia atto di donazione del 08/02/2001, rep. nn. 7702/2390;	
4. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Cerda (Pa) del 26/08/2020:	
4.1 Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 21/03/1997, prot. n. 2045.	
4.2 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85 del 20/12/1996 (Pratica n. 34/95);	
4.3 Copie di progetto con elaborati grafici e cartografie;	
4.4 C.E. in variante n. 14 del 07/04/1987;	
4.5 Copie di progetto con elaborati grafici e cartografie;	
4.6 Autorizzazione di Abitabilità del piano terra e del primo piano del 15/04/1987;	
4.7 Autorizzazione di Agibilità del piano seminterrato del 15/04/1987;	
5. Istanza/richiesta certificati anagrafici:	
5.1 Certificato di residenza storico (esecutati);	
5.2 Estratto per riassunto atti di matrimonio (esecutati);	
5.3 Certificato di stato civile (esecutati);	
6. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura ed elaborato planimetrico);	
7. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
8. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
9. Elaborati grafici redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);	
10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
11. Documentazione fotografica.	



INCARICO

Con provvedimento del 16/07/2020, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 112/2017 R.G.Es. ed in data 24/07/2020 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

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

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 16/07/2020), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato suddiviso in quattro lotti, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.). In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente, in relazione ai singoli immobili pignorati (suddivisi in quattro lotti), risulta:**



- **LOTTI 1 e 4: DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

In merito ai Lotti 1 e 4 si precisa che il creditore procedente ha depositato il Certificato Notarile da dove si evince la presa visione degli atti e dei documenti estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte esecutata (documenti questi acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati).

- **LOTTI 2 e 3: DOCUMENTAZIONE NON COMPLETA**

In merito ai Lotti 2 e 3 si precisa che il creditore procedente NON ha depositato l'avviso art. 599 ai comproprietari e pertanto la documentazione non risulta completa. Infine, analogamente a quanto sopra, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte esecutata (documenti questi acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati).

N.B.: Per quanto sopra si rimanda ai moduli per il controllo della documentazione, redatti dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositati telematicamente in data 26/08/2020, nonché al provvedimento del 15/12/2021 (in atti) con il quale viene onerato il creditore procedente ad integrare la documentazione al fine di poter procedere alla vendita dei suddetti beni.

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;**
- **Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.**
- **Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**
- **Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.**
- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;**
- **Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.**

Gli immobili pignorati siti in Via Sciolino ed in Via Kennedy costituiscono la residenza degli odierni debitori esecutati, rispettivamente l'immobile di Via Sciolino (appartamento 1°P.) della Sig.ra OMISSIS e l'immobile di Via Kennedy (appartamento di 1°P.) della Sig.ra OMISSIS (come espressamente riportato nella relazione sulle attività di primo accesso redatta dal custode, in atti).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode a mezzo Racc. A/R in data 29/07/2020), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di



esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Livio Fiorani), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **03/09/2020** alle ore 10:00 nel Comune di Cerda (Pa), presso gli immobili pignorati. In detto giorno (03/09/2020), sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Livio Fiorani, n.q. di Custode;
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali¹ visionando gli immobili pignorati siti in Via Sciolino n. 11 (prima), e gli immobili siti in Via Kennedy ed i beni ricadenti nei Fg. 3 e 7 (dopo), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Preliminarmente, lo scrivente ritiene doveroso precisare che in occasione del sopralluogo svolto (03/09/2020) non è stato possibile visionare il bene immobile pignorato sito in Via Roma (bene 2.1) in quanto lo stesso risulta adibito ad abitazione della figlia della Sig.ra OMISSIS e pertanto la stessa non è nella disponibilità di consentirne l'accesso. Preso atto di quanto sopra lo scrivente, unitamente al Custode, ha rinviato le operazioni al 26/11/2020 alle ore 15:00 (giusta comunicazione trasmessa alle parti dal custode). In detto giorno (26/11/2020) sui luoghi, alla costante presenza della Sig.ra OMISSIS (esecutata) si è dato seguito alle operazioni peritali visionando il bene pignorato sito in Via Roma (Lotto 2.1), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica. Al riguardo corre l'obbligo precisare sin da subito che il detto bene (appartamento di Via Roma) non risulta destinato ad abitazione di alcuna delle parti esecutate e lo stesso (sottoposto ad esecuzione in ragione del 50%) è in concreto destinato ad abitazione della figlia della parte esecutata, Sig.ra OMISSIS che vi abita con il proprio nucleo familiare.

Alla luce di quanto sopra, atteso che, allo stato attuale, non è stato esibito alcun titolo opponibile alla procedura, lo scrivente procederà alla quantificazione del più probabile valore locativo del cespite pignorato, onde richiedere la corresponsione di un'indennità di occupazione per la quota oggetto di procedura (cfr perizia di stima lotto 2).

Infine, si precisa che i debitori esecutati autorizzano lo scrivente a trasmettere copia dell'elaborato peritale ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata (PEC): xxxxxx@yahoo.it (per OMISSIS) e xxxxxxxx@libero.it (per OMISSIS).

¹ Si precisa che l'accesso è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni COVID-19, adottando le relative cautele.



4. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito da diversi immobili (appartamenti e terreni) siti nel Comune di Cerda (Pa), in testa agli odierni esecutati (in piena proprietà e/o in quota parte), di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017 - Trib. di Termini Imerese - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612. Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza degli immobili pignorati, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi costituiscono **N. 4 LOTTI SEPARATI**, identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili (come appresso rappresentato).

LOTTO 1 (di cui al punto 1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

LOTTO 2 (di cui al punto 1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

2.1 - Quota di 1/2 indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.

LOTTO 3 (di cui al punto 2 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

3.1 - Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.

LOTTO 4 (di cui al punto 3 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

4.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;

4.2 - Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.

In seguito a quanto sopra lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato predisponendo una relazione di stima per ciascun lotto, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1)

Diritto reale pignorato: piena proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato per il bene immobile de quo (appartamento con locale garage di pertinenza) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione del 08/02/2001 in Notar Angelo Piscitello di Cefalù, rep. n. 7702, trascritto il 21/02/2001 ai nn. 6761/4896 (come appresso ulteriormente riportato e descritto).

I due beni immobili pignorati indicati al punto 1 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612, favore di OMISSIS (creditore procedente) e contro le Sigg.re OMISSIS e OMISSIS (debitrici esecutate), sono i seguenti:

- **1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.IIa 2542/3;**
- **1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.IIa 2542/6.**

La descrizione degli immobili (Lotto 1) fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca degli stessi.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che gli immobili pignorati in oggetto (Lotto 1) **NON risultano interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato de quo, lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.



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

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

Gli immobili pignorati individuati dallo scrivente come Lotto 1, trovano ubicati, come detto, nel Comune di Cerda (Pa), in Via Sciolino n. 11. Ricadenti all'interno del tessuto urbano del Comune madonita trattasi di un appartamento di civile abitazione (bene 1.1) posto al primo piano di un fabbricato urbano pluripiano, con relativo locale garage di pertinenza (bene 1.2) posto al piano seminterrato (come appresso dettagliatamente riportato e descritto). Con accesso dalla Via Sciolino n. 11, il fabbricato di cui fanno parte i due immobili pignorati confina con la Via Iovino (a Sud), con la Via Amato (a Nord), con altro fabbricato di proprietà aliena individuato dalla part.lla 2435 (a Ovest) e con la detta Via Sciolino (a Est).

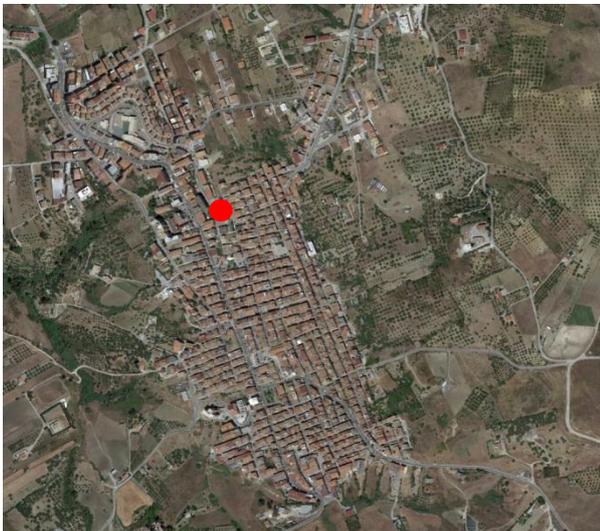
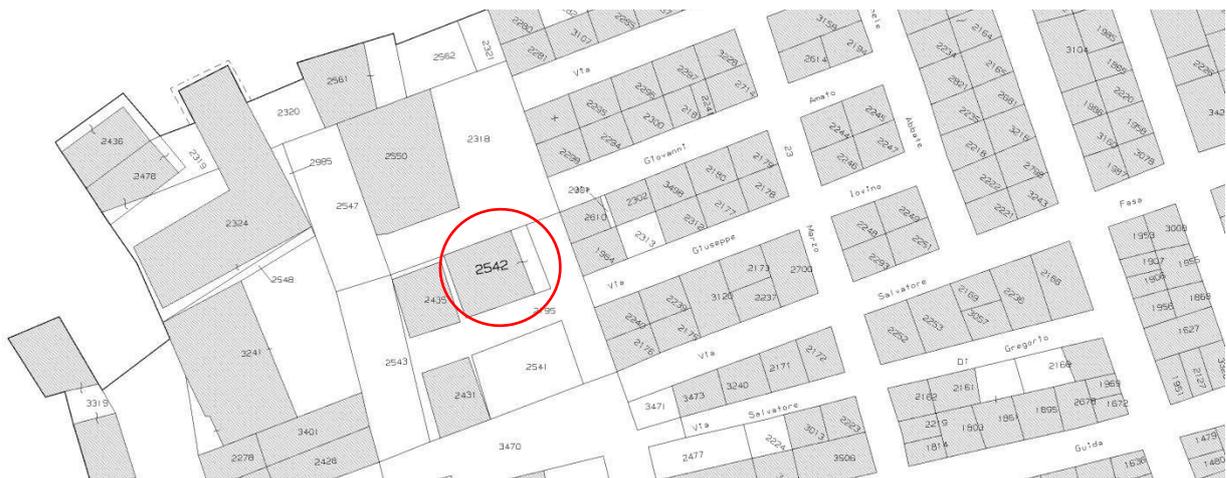


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.906609° Long. 13.814269°



Stralcio foglio di mappa catastale



Estensione e Consistenza

Tab. Computo superfici (stato attuale)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
1°P. (2542/3)	Primo piano (appartamento)	118,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,85 m
	Area esterna (balcone perimetrale)	38,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	
			13,00 mq	0,10	1,30 mq	
	Sommano					142,55 mq
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					142,00 mq	
P.T. (2542/6)	Magazzino/Garage	54,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	4,10 m
	Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					65,00 mq

⁽¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%.

Il bene non è comodamente divisibile



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Gli immobili pignorati in oggetto, individuati dallo scrivente come Lotto 1, trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Cerda (Pa), in Via Sciolino n. 11. Nello specifico, per quanto qui di interesse, trattasi di un appartamento di primo piano (part.Illa 2542/3) e di un locale garage-magazzino (part.Illa 2542/6) facenti parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra/sottostrada, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Iovino). Esternamente, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati si presenta in buone-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, con i prospetti completi e rifiniti, tinteggiati in color rosa (salmone) e con rivestimenti in pietra (cfr foto 1-2). Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente Esperto/C.T.U. procederà alla descrizione dello stato attuale dei luoghi, così come accertato-riscontrato in sede di sopralluogo, come appreso dettagliatamente riportato.



1.1 - Appartamento 1°P. (Part.IIa 2542/3): con accesso dalla Via Sciolino n. 11 a mezzo di un portone che immette all'interno del corpo scala comune (che conduce ai vari piani), trattasi di un appartamento di civile abitazione costituito internamente da diversi ambienti, precisamente: un ingresso-disimpegno, un ampio soggiorno, una zona pranzo con annessa, due camere da letto, due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.), un ripostiglio ed un balcone lungo disposto perimetralmente sui tre lati (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). Destinato ad abitazione dell'odierna eseguita, l'immobile de quo si presenta completo e rifinito, con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (verosimilmente originari del tempo) muniti di

relativo zocchetto-battiscopa; le pareti dei vari ambienti (ad eccezione dei servizi e della cucina) sono rivestite da carta da parato in stoffa; il soffitto (intradosso solaio) è intonacato-tinteggiato in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, di colore bianco, con riquadri in vetro; gli infissi esterni (finestre) sono in PVC (di colore bianco) con vetro camera ed avvolgibili esterni di plastica. La cucina (accessibile dalla zona pranzo), ha le pareti rivestite da piastrelle con disegni colorati. Il W.C.D. ha le pareti rivestite da piastrelle color ocra con disegni colorati e risulta munito di lavabo a colonna, vaso igienico e doccia. Analogamente, anche il W.C.B. ha le pareti rivestite da piastrelle e risulta munito di tutti i pezzi sanitari di buona marca (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e vasca da bagno lunga).

Pianta 1°P. (rilievo stato attuale)

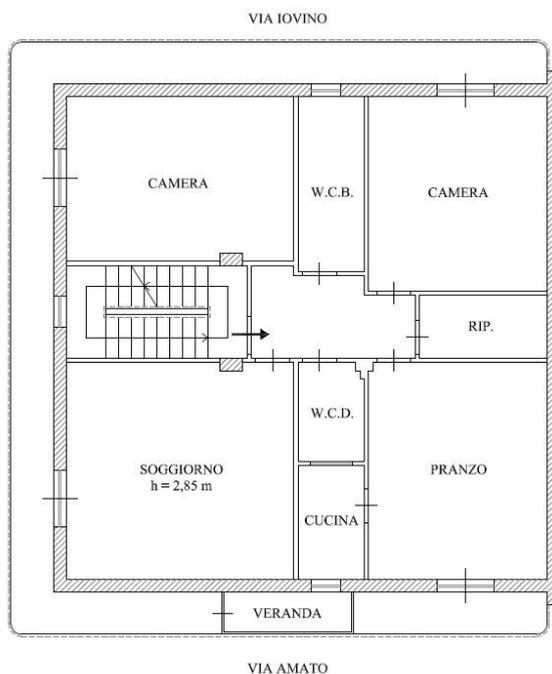


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Al fine di completare il quadro descrittivo dell'appartamento pignorato de quo, in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico) sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è munito di impianto di riscaldamento indipendente alimentato da caldaia (a servizio del primo e del secondo piano), munito di piastre a parete distribuite nei vari ambienti;
- l'acqua calda sanitaria (acs) è garantita da scaldino elettrico;
- è munito di pompe di calore per il raffrescamento/riscaldamento degli ambienti, con elementi radianti (split) montati a parete ed unità centrale (motore) esterna;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito dall'odierno debitore esecutato.

L'immobile pignorato de quo (Fg. MU - Part.IIa 2542/3) destinato ad appartamento di civile abitazione, allo stato attuale si presenta completo e rifinito (sia internamente che esternamente) risultando, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**

1.2 - Magazzino-Garage P.S1 (Part.IIa 2542/6): con accesso esterno dalla Via Iovino (a mezzo ampio e comodo ingresso carrabile munito di saracinesca), nonché da rampa di scala interna (che si diparte dall'androne scala comune), trattasi di un locale di modeste dimensioni, costituito da un unico ambiente di forma rettangolare (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). Destinato a garage-magazzino l'immobile de quo si presenta completo e rifinito, con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (verosimilmente originari del tempo) muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate-tinteggiate in colori chiari; la porta interna che comunica con il corpo scala comune è di legno, alla buona, priva di finiture. E' munito di due aperture verso l'esterno e precisamente una piccola finestra (adiacente l'ingresso) ed una luce alta. Relativamente agli impianti si evidenzia che l'immobile de quo è munito di impianto elettrico sotto traccia e funzionante, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

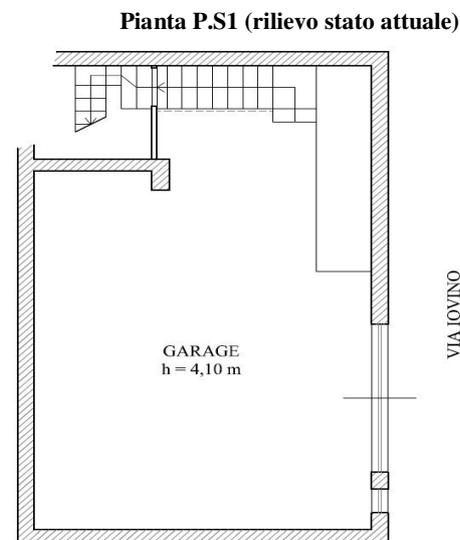


Foto 16



Foto 17

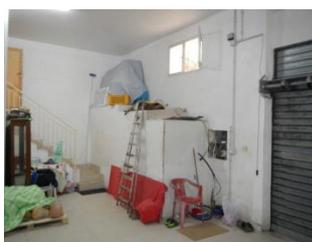


Foto 18



Foto 19

L'immobile pignorato de quo (Fg. MU - Part.IIa 2542/6) destinato a magazzino-garage, allo stato attuale si presenta completo e rifinito risultando, nel suo complesso ed in relazione alla specifica destinazione d'uso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**



QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I due beni immobili pignorati (appartamento di 1°P. e locale garage a P.S1) individuati dallo scrivente come Lotto 1, sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerda (Pa), in testa a:

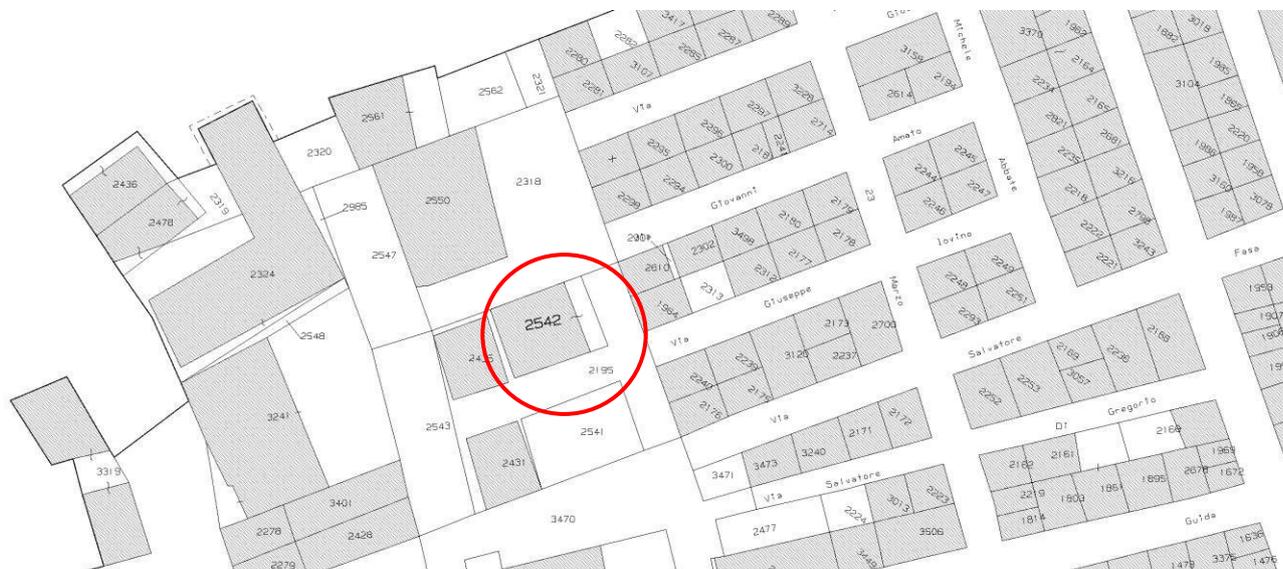
- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nata in OMISSIS il OMISSIS

Foglio MU - Particella: 2542/3-6

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Cerda (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Dati
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	MU	2542	3		A/2	3	6,5 vani	/	419,62	1°P.	Via Sciolino
			6		C/6	3	65 mq	/	63,78	P.S1	

* A/2: Abitazione di tipo civile C/6: Garage



Stralcio foglio di mappa catastale

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali degli immobili pignorati (lotto 1) consistenti, come detto, in un appartamento di civile abitazione a 1°P. (Part.lla 2542/3) ed un locale garage-magazzino a P.S1 (Part.lla 2542/6).

Storia catastale del bene

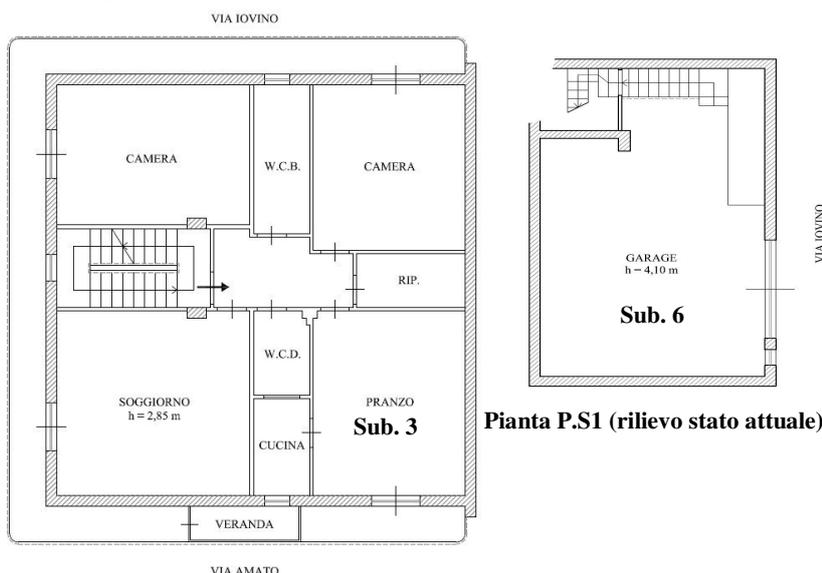
Dall’esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che gli immobili pignorati (Fg. MU - Part.lla 2542/3-6), allo stato attuale, si appartengono alla Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) per la quota di 1/1 (piena proprietà). Ancora, dall’esame delle visure catastali storiche (alla presente allegate) si evincono i seguenti intestatari catastali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 08/02/2001 ad oggi (stato attuale)	DEBITORE ESECUTATO	Fg. MU, Part.IIa 2542
Sino al 08/02/2001	OMISSIS (prop. ½) OMISSIS (prop. ½)	Sub. 3 - Catg. A/2, Cl. 3, Cons. 6,5 vani Sub. 6 - Catg. C/6, Cl. 3, Cons. 65 mq

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: nd**
- **Data planimetria catastale: planimetria non abbinata (non rilasciabile)**
- **Elab. planimetrico: SI (Prot. n. 50296 del 21/01/1987)**



Pianta P.S1 (rilievo stato attuale)

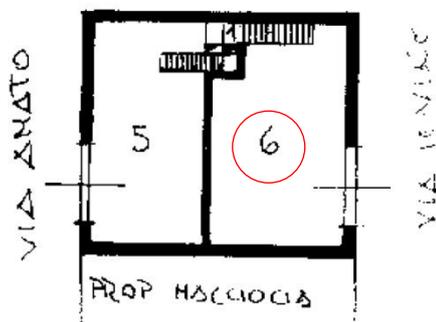
ELABORATO PLANIMETRICO

- 1 - Bene comune non censibile (b.c.n.c.)
- 2 - Appartamento P.T.
- 3 - Appartamento di 1°P.**
- 4 - Lastrico solare 2°P. (comune ai sub. 2-3-5-6)
- 5 - Autorimessa Via Amato (P.S1)
- 6 - Autorimessa Via Iovino (P.S1)**

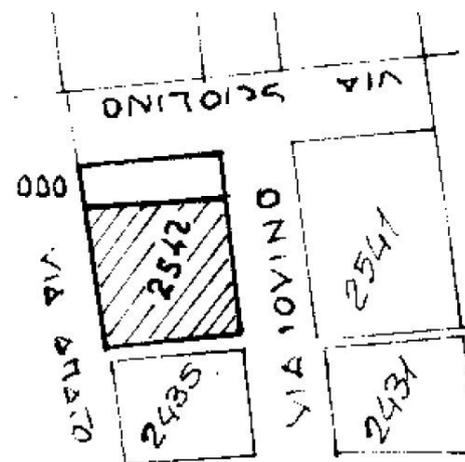
Pianta 1°P. (rilievo stato attuale)



Primo piano



Piano S1 (sottostrada)



Estratto di mappa (Part.IIa 2542)

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa ed elaborato planimetrico) relativa all'immobile pignorato de quo costituito, come detto, da un appartamento a primo piano (part.IIa 2542/3) e da un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.IIa 2542/6) facenti parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra/sottostrada, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Iovino). Al riguardo corre l'obbligo evidenziare sin da subito che per i suddetti immobili non è stato possibile acquisire la relativa planimetria catastale (non abbinata e/o non rilasciabile) e pertanto non è

possibile procedere ad un raffronto con lo stato attuale dei luoghi. Cionondimeno, tenuto conto di quanto appresso riportato in risposta al quesito n. 6 “verifica della regolarità urbanistica-edilizia”, lo scrivente evidenzia che per il compendio pignorato de quo sarà necessario procedere alla redazione di idoneo D.O.C.F.A. per l’aggiornamento catastale il cui costo, a carico dell’aggiudicatario, verrà detratto dal valore di stima (come appresso dettagliatamente riportato).

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il compendio pignorato de quo (lotto 1) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).
- Il compendio pignorato de quo (Lotto 1) è costituito da un appartamento a primo piano (part.lla 2542/3) e da un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.lla 2542/6) facenti parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra/sottostrada, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Iovino).
- E’ riportato nel catasto fabbricati del Comune di Cerda (Pa) nel **Fg. MU - Part.lla 2542/3-6.**
- **Per il compendio pignorato de quo non è stato possibile acquisire la relativa planimetria catastale (non abbinata e/o non rilasciabile) e pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificarne la conformità catastale.**
- L’immobile, nella sua originaria consistenza (due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato) è stato realizzato in forza delle **C.E. del 18/05/1982 e 20/03/1985**, nonché successiva **C.E. in variante n. 14 del 07/04/1987**, cui ha fatto seguito **l’Autorizzazione di Abitabilità del piano terra e del primo piano del 15/04/1987** e **l’Autorizzazione di Agibilità del piano seminterrato del 15/04/1987**. Successivamente, per il fabbricato de quo è stata presentata la domanda di sanatoria del 28/02/1995, prot. n. 2748, relativa alla regolarizzazione dei lavori eseguiti in assenza di concessione e/o licenza edilizia, consistenti nell’ampliamento/sopraelevazione del secondo piano con chiusura dello stenditoio a secondo piano, ed in data 20/12/1996 il Comune di Cerda ha rilasciato **C.E. in Sanatoria n. 85 del 20/12/1996** (pratica n. 34/95) nonché consequenziale **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 21/03/1997 prot. n. 2045** (come appresso dettagliatamente riportato e descritto in risposta al quesito 6).
- **Stato attuale dei luoghi: normale-sufficiente stato di conservazione e manutenzione**



- **Possesso-uso:** l'appartamento posto a primo piano (part.Illa 2542/3) costituisce la residenza della Sig.ra OMISSIS (esecutata) che vi abita con il proprio nucleo familiare; analogamente, il locale garage-magazzino posato a piano seminterrato (part.Illa 2542/6) trovasi in uso e possesso della Sig.ra OMISSIS (come dalla stessa dichiarato in occasione del sopralluogo e di cui al relativo verbale).
- **Prezzo base d'asta (Lotto 1): € 78.000,00** (cfr Riepilogo Valori - pag. 21/23).

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I due beni immobili pignorati (appartamento di 1°P. e locale garage a P.S1) individuati dallo scrivente come Lotto 1, identificati catastalmente nel Fg. MU - Particella: 2542/3-6 ed intestati a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
nata in OMISSIS il OMISSIS

sono pervenuti alla stessa (per l'intera piena proprietà) per atto di donazione del 08/02/2001 in Notar Angelo Piscitello di Cefalù, rep. n. 7702, racc. n. 2390, trascritto il 21/02/2001 ai nn. 6761/4896, da potere di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, cui era a sua volta pervenuto (il terreno sul quale sono poi stati realizzati gli immobili) per acquisto fattone con atto in Notar Luzzio di Termini Imerese del 05/05/1978, trascritto il 23/05/1978 ai nn. 18042/15096.

(cfr atti alla presente allegati)

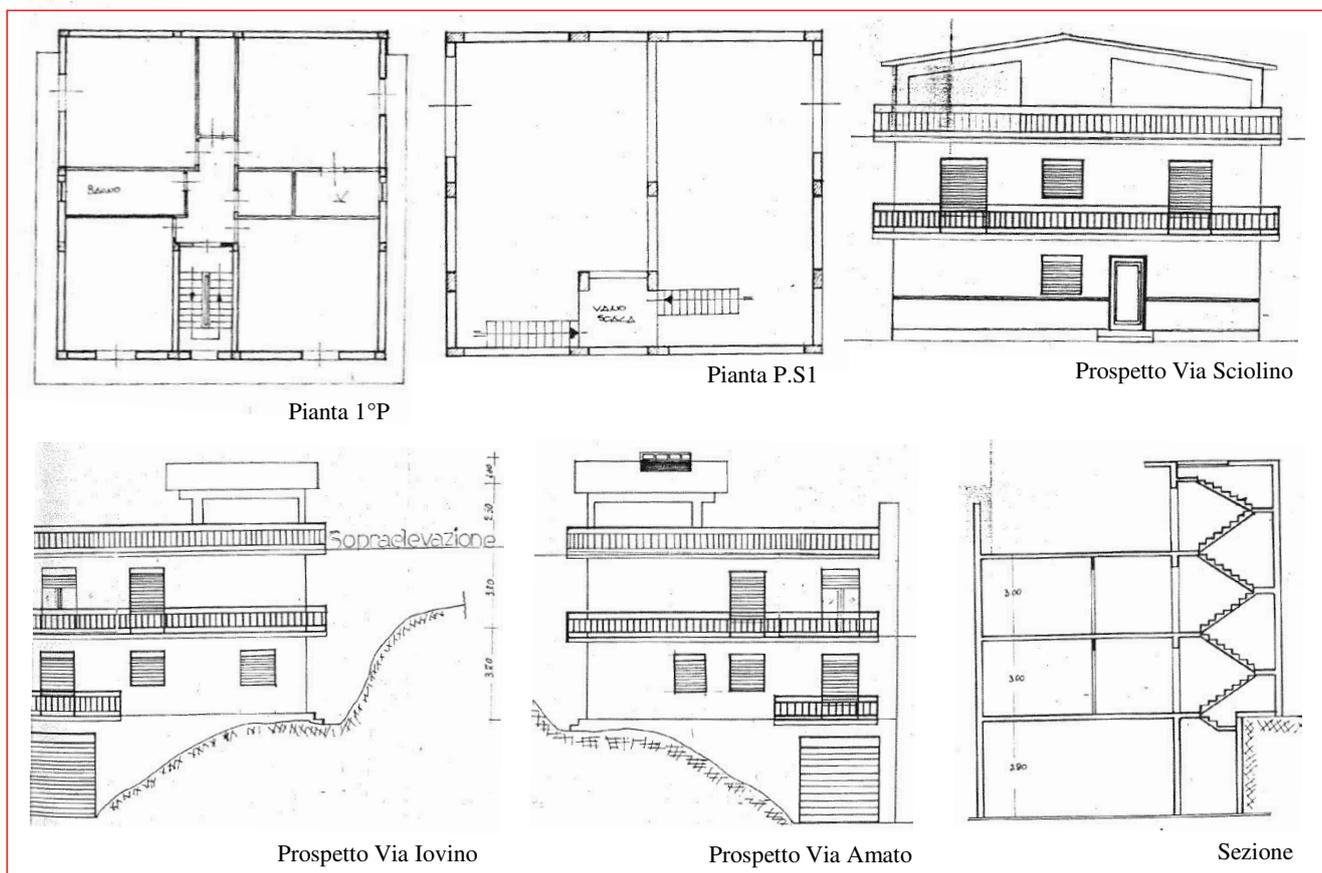
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: 1979 (nella sua originaria consistenza)**
- **Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: SI**
- **Concessione Edilizia del 18/05/1982;**
- **Concessione Edilizia del 20/03/1985;**
- **Certificato di conformità del Genio Civile di Palermo prot. n. 11442 del 09/01/1984;**
- **Certificato di conformità del Genio Civile di Palermo prot. n. 20246 del 24/12/1986;**
- **Relazione U.T.C. di Cerda (Pa) attestante la conformità del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano al progetto approvato;**
- **Verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario del 24/03/1987;**
- **Progetto di variante per diversa distribuzione interna approvato con parere favorevole il 05/02/1987;**
- **C.E. in variante n. 14 del 07/04/1987;**
- **Autorizzazione di Abitabilità del piano terra e del primo piano del 15/04/1987;**
- **Autorizzazione di Agibilità del piano seminterrato del 15/04/1987;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85 del 20/12/1996 (Pratica n. 34/95);**
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 21/03/1997, prot. n. 2045.**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, in data 26/08/2020 ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto relativi al compendio pignorato de quo. Successivamente,



previo appuntamento concordato telefonicamente (per le vie brevi) lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), visionando tutti i fascicoli relativi all'intero compendio pignorato de quo (lotti 1-2-3-4). Nello specifico, per quanto qui di interesse, relativamente ai beni immobili pignorati individuati come Lotto 1, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. (alla presente allegata), lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia sin da subito che il fabbricato pluripiano di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate (appartamento di 1°P. e locale garage a P.S1) è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, nella seconda metà degli anni 70' in forza delle **C.E. del 18/05/1982 e del 20/03/1985**. Successivamente, sulla scorta del progetto di variante per diversa distribuzione interna approvato con parere favorevole il 05/02/1987, il Comune di Cerda ha rilasciato la relativa **C.E. in variante n. 14 del 07/04/1987** cui hanno fatto seguito **l'Autorizzazione di Abitabilità del piano terra e del primo piano del 15/04/1987 e l'Autorizzazione di Agibilità del piano seminterrato del 15/04/1987** (cfr documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda, alla presente allegata).



Stralci progettuali acquisiti c/o l'U.T.C. di Cerda (Pa) relativi al fabbricato nella sua originaria consistenza (piano terra e primo piano, oltre al piano seminterrato) di cui al progetto di variante approvato con parere favorevole il 05/02/1987.

Successivamente, in seguito alla realizzazione di alcune opere in assenza di regolare concessione e/o licenza edilizia, consistenti nell'ampliamento/sopraelevazione del secondo piano con chiusura dello stenditoio a secondo piano, per il fabbricato pluripiano de quo è stata presentata la domanda di sanatoria del 28/02/1995, prot. n. 2748, a firma del Sig. OMISSIS ed in data 20/12/1996 il Comune di Cerda ha rilasciato la **C.E. in Sanatoria n. 85 del 20/12/1996** (pratica n. 34/95) nonché consequenziale **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 21/03/1997 prot. n. 2045** con la quale, richiamando le precedenti abitabilità/agibilità relative al



piano seminterrato, al piano terra ed al primo piano, viene rilasciata l'abitabilità del secondo piano (cfr documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda, alla presente allegata).

Fatte le dovute premesse, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che, da una attenta disamina di tutta la documentazione richiesta ed acquisita c/o l'U.T.C. di Cerda (Pa) ed in particolare da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato di progetto raffigurato negli elaborati progettuali (appresso riportati ed alla presente allegati), si evince chiaramente come gli stessi risultano conformi sia per quanto riguarda l'appartamento di primo piano (sub. 3) che per il sottostante magazzino/garage (sub. 6), fatte salve alcune lievi difformità inerenti l'indicazione di altezza interna riportata negli elaborati progettuali (sezione) che a parere dello scrivente (prudenzialmente) possono ritenersi trascurabili in quanto ascrivibili a tolleranze di cantiere.



Confronto rilievo stato attuale (redatto dallo scrivente) ed elaborati progettuali reperiti c/o U.T.C. (progetto di sanatoria)



Alla luce di quanto sopra esposto, allo stato attuale, gli immobili pignorati in oggetto, costituiti da un appartamento di primo piano (part.lla 2542/3) ed un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.lla 2542/6) facenti parte di un fabbricato urbano pluripiano costituito, nel suo complesso, da quattro elevazioni f.t. (piano terra/sottostrada, primo, secondo e terzo piano rispetto la Via Iovino), risultano conformi ai titoli autorizzativi (sopra elencati) e pertanto gli stessi risultano regolari sotto il profilo edilizio - urbanistico.

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta della documentazione acquisita (alla presente allegata) ed in particolare delle autorizzazioni di Agibilità/Abitabilità di cui è munito il fabbricato pluripiano di cui fanno parte le u.i. pignorate (appartamento a primo piano e magazzino/garage a piano seminterrato), a fronte di una accertata regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), al fine di acquisire un parere di congruità in merito agli accertamenti qui espletati, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione dei beni pignorati esente da vizi.

N.B.: Per tutto quanto sopra dettagliatamente riportato e descritto lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alla documentazione acquisita presso l'U.T.C. alla presente allegata.

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

Allo stato attuale gli immobili pignorati individuati dallo scrivente come Lotto 1, costituiti, come detto, da un appartamento a primo piano (part.lla 2542/3) ed un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.lla 2542/6) trovano in uso e possesso della Sig.ra OMISSIS (esecutata). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che l'appartamento di primo piano (sub. 3) costituisce residenza della Sig.ra OMISSIS, che vi abita con il proprio nucleo familiare (come dalla stessa dichiarato in occasione del sopralluogo e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile depositata in atti, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che per gli immobili pignorati individuati come Lotto 1 (Fg. MU - Part.lla 2542/3-6) non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione del 25/09/2003 nn. 38945/6682 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/09/2003 in Notar Tredici di Cerda, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4);



- Iscrizione del 21/10/2005 nn. 56981/18212 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/10/2005 in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. MU - part.lla 2542/2-6 (ndr al riguardo si precisa che il sub. 6 è individuato come Lotto 1 mentre il sub. 2 risulta estraneo al presente pignoramento e pertanto si ritiene possa essere un mero errore di trascrizione al posto del sub.3);
- Iscrizione del 24/10/2007 nn. 70033/17345 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4);
- Iscrizione del 16/02/20217 nn. 5733/660 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. MU - part.lla 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ½ degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.lla 70-206 (Lotto 3) e Fg. 11 - part.lla 848/9-10 (Lotto 2).
- Iscrizione del 16/02/2017 nn. 5734/661 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.lla 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.lla 70-206 (Lotto 3).
- Trascrizione del 27/04/2017 nn. 15277/11612 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 04/04/2017 a favore di OMISSIS e contro:
 OMISSIS (esecutata) per la quota di piena proprietà degli immobili individuati nel Fg. MU - part.lla 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ¼ degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.lla 70-206 (Lotto 3) e per la quota di ½ degli immobili individuati nel Fg. 11 - part.lla 848/9-10 (Lotto 2);
 OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.lla 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel Fg. 3 - part.lla 70-206 (Lotto 3).

(cfr certificazione notarile in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la presentazione del D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) ivi comprese competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti e redazione di APE (attestato di prestazione energetica per l'appartamento di primo piano), il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/01, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.):

* € **1.000,00**

* **Importo calcolato a corpo che tiene conto dello stato attuale dei luoghi e del contesto urbanistico in cui ci si trova, comprensivo di tutte le spese tecniche per disbrigo iter burocratico, da porre a carico dell'aggiudicatario e da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr Quesito 12 - paragrafo "valutazione").**

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

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che gli immobili pignorati individuati come Lotto 1, costituiti, come detto, da un appartamento a primo piano (part.lla 2542/3) ed un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.lla 2542/6), non ricadono su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice



esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente gli immobili pignorati individuati come Lotto 1, costituiti, come detto, da un appartamento a primo piano (part.Illa 2542/3) ed un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.Illa 2542/6), non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che gli immobili pignorati in oggetto (appartamento e locale garage-magazzino) individuati come Lotto 1, fanno parte di un fabbricato urbano pluripiano non costituito in condominio per il quale le spese di gestione ordinaria vengono suddivise bonariamente tra gli aventi diritto (non sussistono spese di gestione fisse e/o spese condominiali).

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione degli immobili pignorati individuati come Lotto 1, costituiti, come detto, da un appartamento a primo piano (part.Illa 2542/3) ed un locale garage-magazzino a piano seminterrato (part.Illa 2542/6), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

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

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

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

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

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

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

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile



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

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

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

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

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:



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

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali,



allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appartamento 1°P. Fg. MU - Part.lla 2542/3	500 ÷ 800	405 ÷ 600	550	0,90	495,00
Magazzino - garage (P.S1) Fg. MU - Part.lla 2542/6	300 ÷ 600	335 ÷ 490	400	0,90	360,00

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

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2021 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Cerda (Pa), con destinazione residenziale.

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. 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 (terreno, 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.

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

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

Superficie commerciale pari a 142,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 495,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 70.290,00

A detrarre:

– **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) * € 600,00

Sommano (Bene 1.1) € 69.690,00

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

Superficie commerciale pari a 65,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 360,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 23.400,00

A detrarre:

– **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) * € 400,00

Sommano (Bene 1.2) € 23.000,00

Sommano complessivamente (LOTTO 1) € 92.690,00

*N.B.: Si precisa che gli oneri a carico dell'aggiudicatario, pari complessivamente a € 1.000,00 (comprensivi di redazione di D.O.C.F.A. e A.P.E. come sopra riportato in risposta al quesito 8) sono stati scorporati in quota parte tra i due beni in quanto la redazione dell'APE interessa solo il bene 1.1 (appartamento).



Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del compendio pignorato, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 1)

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3.

	Valore di mercato	€	69.690,00
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato:	-	€	10.453,50
	Sommano	€	59.236,50
PREZZO BASE D'ASTA BENE 1.1 (in c.t.)		€	59.000,00

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

	Valore di mercato	€	23.000,00
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato:	-	€	3.450,00
	Sommano	€	19.550,00
PREZZO BASE D'ASTA BENE 1.2 (in c.t.)		€	19.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (Bene 1.1 + Bene 1.2) € 78.000,00

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

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 (rialutazione/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.



RIEPILOGO VALORI E QUOTE

LOTTO 1

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3.

Prezzo base d'asta € 59.000,00

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

Prezzo base d'asta € 19.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta Lotto 1) € 78.000,00

Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/1) € 78.000,00

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

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

Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS).

Esaminati e descritti i beni pignorati (Lotto 1) individuati catastalmente nel Fg. MU - Part.Ile 2542/3-6, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità degli stessi.**

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che la Sig. OMISSIS (esecutata), residente in Via Sciolino n. 11 (presso l'appartamento pignorato de quo), risulta coniugata con il Sig. OMISSIS dal OMISSIS e con atto del OMISSIS a rogito del Notaio Maria Concetta Tredici del distretto notarile di Termini Imerese, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr certificato di residenza storico ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio alla presente allegati).

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

Termini Imerese, li 23/12/2021

L'Esperto stimatore / C.T.U.

N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.

