



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione EE.II.

G.E. Dott. Marcello BELLOMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Angelo Baldassare**, nell'Esecuzione Immobiliare **79/2018**
del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	23



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

INCARICO

In data 16/04/2019, il sottoscritto **Arch. Angelo Baldassare**, con studio in Cortile San Leonardo, 1 - 91018 - Salemi (TP), email architetto1960@libero.it, PEC baldassare.angelo@archiworldpec.it, cell. 368.3607518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con notifica PEC del 20/04/2019.

In data 17/05/2019 alle ore 10,00 veniva effettuato accesso ispettivo sui luoghi oggetto di procedura esecutiva, con preavviso al Debitore Esecutato con nota del 09/05/2019 a cura del Custode Giudiziario Avv. VITALBA Pipitone; nell'occasione del sopralluogo si riscontrava l'assenza dell'esecutato, il quale veniva contattato telefonicamente sul posto, che dichiarava al momento la sua irreperibilità per motivi familiari, e dava disponibilità per il giorno 24/05/2019.

In data 24/05/2019 alle ore 10,30, unitamente al Custode Giudiziario, ed alla presenza dell'Esecutato, si dava inizio alle operazioni peritali sui luoghi di pignoramento immobiliare, eseguendo i necessari accertamenti attraverso il rilievo metrico e fotografico, dal che si è redatto apposito verbale (allegato).

In data 25/05/2019 presentava istanza al G.E. per una “proroga” alla luce di valide argomentazioni, a seguito di notevoli incongruenze riscontrate dall'esame del carteggio in seno agli uffici tecnici comunali, ciò ai fini di un corretto esame della regolarità urbanistica, per cui accolta la richiesta da parte del G.E. Dott. M. Bellomo con ordinanza del 04/06/2019, è stato concesso il rinvio per il deposito dell'elaborato peritale entro gg. 30 dal termine fissato in origine, che è avvenuto entro i termini.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via TF 106 Ovest n. 2 - ang. Via Trapani 11 - Frazione di Tre Fontane, piano Terra-Primo (Coord. Geografiche: 37.571071, 12.724047)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE.

Fabbricato residenziale indipendente, composto da un Piano Terra ed un Primo piano, con doppio accesso da via TF 106 Ovest n. 2 e la principale via Trapani n. 11.

- **PIANO TERRA:** al piano terra è organizzata la zona giorno, con accesso da via TF 106 Ovest n. 2 tramite un ampio portone a due ante, dal quale immette ad un profondo androne coperto ed a seguire un grande cortile scoperto (patio), con scala esterna addossata sulla parete di fondo che conduce al terrazzo di 1° piano; l'androne coperto è organizzato su un lato con cucina in muratura, e nel cortile scoperto vi è un barbecue rivestito interamente in mattoni pressati e cappa con piastrelle in maiolica e canna fumaria in acciaio, oltre una doccia a vista in muratura chiusa da una piccola falda con tegole; dall'androne coperto di piano terra, si accede alla zona giorno (tramite tre gradini) composta da un vano cucina con finestra su strada ed ampio soggiorno/pranzo (comunicanti a vista) quest'ultimo con finestra interna al cortile scoperto, completa il resto un w.c. con anti w.c.; all'interno della zona cucina, vi è una scaletta elicoidale in legno che conduce direttamente al disimpegno del primo piano.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Dal soggiorno/pranzo vi è una porta che collega ad un ampio vano/locale ed un piccolo w.c. ed anti w.c. privo di finestra; sulla parete si aprono tre uscite sottostanti un portico in legno aggettante direttamente sulla via Trapani; tale vano identificato catastalmente, ma "impropriamente" come attività commerciale (avanti meglio descritto nei dettagli); tutti i locali di piano terra hanno un'altezza utile netta di mt 2,90.

- PIANO PRIMO: tramite scaletta interna si accede alla zona notte direttamente sul corridoio che, disimpegna gli accessi a n. 2 camere da letto, ad una terza più piccola, oltre un bagno tutti dotati di finestrate verso l'esterno su via TF 106 Ovest; dal disimpegno interno si accede anche ad un altro vano allo stato rustico destinato a "lavanderia" con due piccole finestre alte ed anche una porta di accesso al terrazzo, tale corpo è oggetto di abuso come riferito dallo stesso proprietario/esecutato (in occasione dell'accesso peritale del 24 /05/2019) la cui descrizione e determinazione sarà oggetto nella sezione specifica della regolarità urbanistica, in uno con l'intero immobile; tutti i vani presentano un'altezza utile netta di mt 2,75.

Il terrazzo è interamente dotato di parapetto murario di h. mt 1,00 il resto è chiuso dai corpi edilizi della zona notte; ad esso si arriva anche tramite scala scoperta dal cortile sottostante.

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante in conci di tufo con solaio di piano e copertura in latero cemento.

Le acque reflue dei servizi tramite condotta in pvc sono collegati in una fossa Imhoff posta interrata all'interno dell'androne coperto, e da questa collegata ad un pozzo a tenuta stagna da espurgare con periodicità.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente in corrispondenza del cortile scoperto (in prossimità della parete di confine con altra ditta) che tramite pompa ad immersione ed autoclave viene immessa nel circuito del collettore principale collocato sottostante la scala esterna.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA

L'immobile ricade all'interno di un contesto urbanistico a vocazione balneare, costituente frazione del Comune di Campobello di Mazara, ubicato a circa mt. 200 dalla battigia e dalla piazza principale (p.zza Mangiagli), ed in particolare esso è ubicato in una posizione privilegiata, posto ad angolo tra due strade, di cui una principale che costituisce l'ingresso alla frazione balneare proveniente da Campobello di Mazara ed autostrada.

L'area risulta discretamente urbanizzata, con servizi mediamente sufficienti, atti a soddisfare anche i periodi di maggiore criticità che possono verificarsi durante il periodo estivo, ove si intensificano massicciamente le presenze locali e turistiche.

Nell'intorno, durante il periodo estivo insistono diverse strutture di ristorazione, pizzerie, panifici e botteghe varie atte a soddisfare le esigenze dei villeggianti, mentre nei mesi successivi nell'abitato si riducono le presenze ai soli residenti stanziali.

Nella frazione balneare non vi sono servizi di pubblica fognatura, ed ogni immobile fa fronte con propri corpi ricettori privati (fosse Imhoff, etc.)

In adiacenza, lateralmente al fabbricato, vi è un'area a parcheggio, mentre nell'intorno vi sono dislocate altre aree funzionali ad esso.



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'U.I. Abitazione (P.T - 1°) si appartiene nella sua interezza in quota 1/1 al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** quale soggetto unico esecutato.

L'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare come risulta anche dal certificato di Stato di famiglia (allegato).

Si specifica che nel Decreto ingiuntivo, oltre l'abitazione, è compreso un secondo bene a destinazione "commerciale" ma tale bene, a seguito di attento studio in seno all'attività peritale, risulta essere totalmente "non conforme" nella sua identificazione urbanistica, in quanto privo di regolare titolo abilitativo, e pertanto, alla luce di ciò tale bene va inteso come porzione di unità in "fusione" alla U.I. a destinazione abitativa, per la quale, contestualmente, va anche ripristinata anche la sua regolarità catastale attraverso l'aggiornamento al N.C.E.U. con variazione di destinazione d'Uso, necessario per individuare il bene staggito ai fini della corretta vendita.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via TF 106 Ovest n. 2 - ang. Via Trapani 11 - Frazione di Tre Fontane, piano Terra-Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la Documentazione di cui all'art. ex 567 depositata dal Creditore precedente, a corredo della sua istanza di vendita, risulta completa.

TITOLARITÀ

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



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile si appartiene per intero al Debitore Esecutato **** Omissis **** per averlo acquistato, in regime patrimoniale di "separazione legale dei beni", con atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** di Rep. **** Omissis **** e registrato a Castelvetro il **** Omissis **** al n. 34.

CONFINI

Il l'abitazione confina con la Via di accesso TF 106 Ovest n. 2, con strada Principale di via Trapani, con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** e/o loro eredi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (zona giorno)	73,42 mq	90,87 mq	1,00	90,87 mq	2,90 m	TERRA
Posto auto coperto	16,97 mq	20,30 mq	0,35	7,10 mq	3,60 m	TERRA
Cortile	21,54 mq	25,42 mq	0,25	6,36 mq	3,20 m	TERRA
Portico	24,80 mq	24,80 mq	0,35	8,68 mq	2,90 m	TERRA
Abitazione (zona notte)	47,59 mq	63,09 mq	1,00	63,09 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazza	26,10 mq	29,30 mq	0,25	7,33 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza (area di corpo abusivo da demolire)	17,17 mq	19,57 mq	0,10	1,96 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				185,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Il corpo di fabbrica residenziale allo stato attuale è abitato dal nucleo familiare dell'esecutato **** Omissis **** ed è autonomo funzionalmente e catastalmente, e con comprende alcun vincolo od onere di natura condominiale.

La verifica della consistenza Immobiliare, dello stato attuale dei luoghi, per come rilevato a seguito di accesso peritale, risulta "non conforme" per come distinto in catasto (sez. urbana), in quanto la parte a destinazione attività commerciale, invece, è stata qui valutata come "ampliamento" dell'abitazione, mentre il livello di primo piano adibito a zona notte, risultano n. 3 camere da letto ancora arredate del mobilio, ed un corpo abusivo sul terrazzo, meglio descritto nella sezione specifica, mentre in catasto i predetti locali risultano essere di tipo non residenziale, ovvero lavanderia, stenditoio e locale sgombero senza bagno.

Inoltre non è presente in catasto il collegamento interno tra i due piani, ovvero la scala in legno elicoidale posta all'interno del vano cucina.

Per cui è stato necessario effettuare una variazione catastale, in adempimento ai quesiti posti dal G.E., adeguata per la vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1990 al 18/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 18/10/1990 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 18/10/1990 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 26/02/1993 al 07/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Zc. 1



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 07/01/2000 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 29/05/2008 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 46 Rendita € 971,66 Piano T Graffato 1425
Dal 29/05/2008 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 20/11/2008 al 29/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 29/09/2017 al 25/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano T-1 Graffato 1425
Dal 20/11/2018 al 25/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1425, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 46 Rendita € 1.130,83 Piano T Graffato 1425
Dal 25/06/2019 al 29/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 27, Part. 1425, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 189 mq Rendita € 581,01 Piano T-1 Graffato 1425



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, anche se la verifica della consistenza immobiliare è difforme da quella reale, per cui sarà necessario provvedere alla rettifica della variazione catastale.

- la via intestata al catasto è errata, ed anche se ininfluente, si deve intendere correttamente come via TF 106 Ovest n. 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
1	27	1425	3	1	A2	3	7,5	189 mq	581,01 €	T-1°	1425	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da attenta analisi del cartaceo in mio possesso e posto a confronto con lo stato esistente degli immobili pignorati, a seguito di avvenuto sopralluogo peritale, si è riscontrata la NON corrispondenza con le planimetrie catastali estratte (il 03/05/2019) dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani.

Le "difformità" Catastali riscontrate, consistono:

- Piano Terra nel vano cucina è presente una scala a chiocciola interna di collegamento col 1° piano, mentre nella planimetria catastale la scala non è inserita ed al primo piano si accede dalla scala esterna del cortile.

- Piano Primo catastato in difformità assoluta, in quanto sono presenti n. 3 camere da letto, un piccolo w.c. entrambi dotati di finestrate sui due prospetti, oltre un corpo edilizio in ampliamento sul terrazzo, quest'ultimo costruito abusivamente (argomento trattato nelle sezioni di riferimento), mentre nelle planimetrie catastali le superfici sono tutte a tipologia "non residenziale" e precisamente n. 1 Locale "stenditoio" - n. 1 locale "lavanderia" - n. 1 locale "sgombero", vani rappresentati tutti senza finestrate sui prospetti esterni, ma soltanto verso l'interno del cortile.

Per rendere conformi urbanisticamente le superiori difformità rilevate, al fine di consentire la regolare emissione del Decreto di Trasferimento, codesto Perito Stimatore, in adempimento ai quesiti imposti dal G.E., ha provveduto alla presentazione dell'aggiornamento di variazione catastale al N.C.E.U. in data 25/06/2019 di prot. n. TP 0050687.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

La nuova variazione ha riguardato il cambio di destinazione d'Uso della U.I. "commerciale" e fusione col resto dell'abitazione con la soppressione del sub 1 e 2, proponendo l'immobile composto da una sola U.I. abitativa intestata al sub. 3 (part. 1425).

Si segnala che il lotto ove ricade l'immobile dell'esecutato, è riportato interamente come "ente urbano" al F.M. 27 part. 1425 per una superficie di are 1,60.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento inseriti nel fascicolo, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Ai fini del supporto alla conoscenza e completezza delle informazioni utili allo svolgimento dell'attività peritale, sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Campobello di Mazara il "Certificato di Residenza" del soggetto esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente negli immobili staggiti in via **** Omissis **** a Campobello di Mazara, il certificato di "stato di famiglia" dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** vi abita con la sua famiglia composta da moglie e n. 2 figlie -

Inoltre è stato chiesto l'estratto riassuntivo di matrimonio, ove si evince che il sig. **** Omissis **** all'epoca dell'acquisto dell'immobile con atto di compravendita del 07/01/2000 e successivo vincolo di ipoteca volontaria del 07/10/2009, il soggetto esecutato viveva in regime di "separazione legale dei beni".

Risulta importante precisare che l'immobile staggito si trova ubicato esattamente tra la via Trapani n. 11 e la via TF 106 Ovest n. 2, e non come erroneamente indicato (TF. 105 Ovest n. 2) sia nell'Atto di Precetto che nel Pignoramento immobiliare, anche se ininfluyente ai fini dell'individuazione del bene da trasferire, facendosi sempre riferimento alla correttezza della documentazione catastale.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono patti di nessun genere.

L'unità immobiliare abitazione identificata in cat. A/3, cl 2, ad oggi risulta abitata dallo stesso soggetto esecutato **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare, risultante libera da contratto di locazione.



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo (come si rileva anche dalle fotoriprese in occasione del sopralluogo peritale) a fronte della sua naturale vetustà, essendo stato edificato intorno agli anni 1966, ma si evidenzia che nel tempo ha subito con cura interventi costanti di manutenzione sia interna che esterna.

Le pareti esterne si presentano in buone condizioni anche se in alcuni tratti si evidenziano rigonfiamenti di intonaco, con due prospetti rifiniti a grana fine del tipo Li Vigni di colore beige chiaro, mentre il terzo prospetto - che gira verso l'interno a confine con **** Omissis **** - non ha la finitura prospettica ma è trattato con strato di malta a "rinzafo"; gli infissi esterni, sono in legno massello di buona essenza noce o similare, a doghe verticali di colore marrone, sia per il piano terra che di primo piano, e si trovano in buono stato di conservazione; le finestre internamente sono ad ante in legno di corposo spessore, della stessa essenza, e tutti dotati di vetrocamera.

Sulla principale via **** Omissis **** il fabbricato si attesta con un piccolo portico ben rifinito con struttura in legno e doghe con superiore manto di coppi alla siciliana il tutto sostenuto da due pilastri in muratura ed uno in legno; sotto al portico si aprono tre portoni in legno massello con ante interne in vetrocamera; sulla via **** Omissis **** l'ingresso avviene da un ampio portone in legno massello con inserita un'anta per l'ingresso pedonale, che consente di accedere all'interno di uno spazio a vista, in parte inizialmente coperto ed in parte scoperto, interamente pavimentato con mattoni in cotto fatti a mano con inserti a mosaico (a tappeto), ove è ricavata un'area a cucina rustica interamente rivestita in cotto maiolicato, mentre sulla parte opposta vi è la zona barbecue in muratura interamente rivestita con mattoni refrattari e parte in cotto fatto a mano, con la canna fumaria in acciaio che si sviluppa oltre la copertura. Nel cortile scoperto vi è anche una piccola doccia esterna ben rifinita con spallette in muratura e superiore tegolatura, e poi in fondo vi è la scala a rampa unica che conduce al terrazzo, interamente rivestita con piastrelle in cotto industriale ed artigianale, con parte di muretto iniziale.

Gli interni dell'abitazione sia per il piano terra che per il primo, risultano ben rifiniti con le pareti a tonachino liscio tipo civile e trattate ad idropittura lavabile di varie tinte, le porte sono tutte in legno massello con maniglie in ceramica, la pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, la cucina è interamente in muratura, completa di elettrodomestici, ed è rivestita con piastrelle smaltate a coloratura mediterranea, i due bagni entrambi con antibagno, risultano rivestiti in piastrelle smaltate di maiolica; ad angolo nella cucina vi è una scala in legno elicoidale che conduce al piano superiore, del tipo prefabbricata e di pregiata fattura, con montante centrale, gradini triangolari a sbalzo e ringhiera.

Al piano primo ove si sviluppa la zona notte, risulta anch'esso ben rifinito nella coloritura delle pareti, anche se in alcuni vani in piccoli tratti si evincono lesioni di intonaco e qualche probabile lesione dovuta allo schiacciamento del materiale portante in blocchi di tufo; dal disimpegno centrale si accede ad un vano costruito interamente in abuso eretto per due lati sui muretti/parapetti laterali del terrazzo e di tale vano si prescinde dal valutare le sue caratteristiche conservative per quanto di seguito trattato.



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Gli impianti tecnologici (idrici ed elettrici), da un esame a vista, sembrano in efficienza ed in buona manutenzione, l'impianto idrico fa riferimento ad un pozzo sottostante lo spazio coperto dell'androne, unica fonte di approvvigionamento, e sottostante la scala esterna si trova il collettore principale per la distribuzione all'impianto generale; sempre sotto pavimento dell'androne si trova l'impianto di accoglimento dei reflui composto da vasca tipo Imhoff e successiva vasca a tenuta per il prelievo dei liquidi.

Nel complesso, si può attestare la buona condizione di conservazione nonché igienico-sanitarie, e pertanto allo stato attuale si escludono, almeno da quanto rilevato a vista, eventuali interventi manutentivi di rilevante importanza.

PARTI COMUNI

Il bene Abitativo pignorato fa parte di un edificio residenziale a servizio del nucleo familiare dell'esecutato ove risiede che, pur individuato catastalmente come due unità distinte (abitativa e commerciale) riportate ambedue nell'atto di pignoramento, agli atti della presente si deve intendere come unica U.I. accorpata ad uso abitativo per cui, alla luce delle superiori condizioni, non esistono parti comuni con altre U.I., consentendo di trattare la vendita come unico lotto composto da un solo bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenze di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, e pertanto anche il bene abitativo pignorato "A", si presenta in buone condizioni statiche, nonché di buona qualità manutentiva,

Le sue origini costruttive risalgono all'anno 1966, come riscontrato dagli elementi cartacei in possesso (Prat. 366/47 - sanatoria Edilizia L. 47/85).

Fondazioni: cordolo perimetrale in calcestruzzo (come si rileva dal Certificato di idoneità Sismica redatto dall'Arch. **** Omissis ****);

Esposizione: buona con due lati esposti ad Est e Sud e parziale lato ad Ovest;

Altezza interna utile: mt. 3,55 al Piano terra nell'androne coperto e mt 2,90 per il piano giorno, mentre al primo piano gli ambienti presentano un'altezza utile netta pari a mt. 2,75;

Strutture verticali: Muratura portante in conci di tufo arenaria;

Copertura: piana in latero-cemento;



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Manto di copertura: con guaina impermeabilizzante (privo di isolamento), e terrazzo pavimentato con mattoni in piastrelle di klinker;

Pareti esterne ed interne: rivestimento con finitura prospettica in discrete condizioni, con tracce di ammaloramenti dell'intonaco che evidenziano alcune piccole aree con possibile fase di distacco.

Pavimentazione interna: tutti i vani abitativi sono pavimentati con mattoni in monocottura mentre il cortile scoperto e l'androne d'ingresso sono in mattoni di cotto del tipo artigianale;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono con ante in legno a vetrocamera protette da sportelli in legno a doghe verticali e cerniere a vista del tipo in ferro battuto, quelli interni sono in legno tamburato;

Volte: Le volte del locale sono rifinite con strato di tonachino liscio del tipo civile;

Scale: il collegamento tra piano terra e primo avviene da una scala a vista posta sul cortile interno che accede direttamente nel terrazzo scoperto, mentre all'interno del vano cucina (a piano terra) è collocata una scala a chiocciola che collega internamente il piano superiore (zona notte);

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è collegato con proprio contatore all'esercizio di pubblica illuminazione, con l'impianto elettrico posto sottotraccia a 220 V, ed anche quello idrico è anch'esso sottotraccia, risulta dotato di condizionatori a pompa di calore ed impianto citofonico, e manca dell'impianto di riscaldamento e termosifoni;

Terreno esclusivo: non vi sono parti esclusive di area scoperta a terreno;

Posto auto: ricavato internamente alla zona coperta dell'androne d'ingresso, anche se vi sono due gradini esterni che possono essere superati con degli scivoli rimovibili;

Dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali;

Impianto fognario e riserva idrica: i reflui dell'abitazione vengono immessi nell'impianto di smaltimento composto da una fossa Imhoff e da una successiva vasca a tenuta con prelievo costante, poste nell'androne d'ingresso coperto di facile accesso, con due botole a vista, mentre la riserva idrica è affidata ad un pozzo con pompa sommersa posto interno all'androne d'ingresso coperto con botola d'ispezione, mentre nel sottoscala esterna vi è allocato il collettore centralizzato per la distribuzione dell'acqua all'impianto generale dei servizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene esecutato (Bene n. 1) a destinazione Abitazione (A/3), allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare, come rilevato durante l'accesso peritale e per come riscontrato dal certificato di Stato di famiglia.

Al momento dell'accesso peritale era presente il signor **** Omissis **** ed erano assenti gli altri componenti familiari.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1990 al 07/01/2000	**** Omissis ****	ATTO DI CESSIONE ONEROSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolò GENTILE	18/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	31/10/1990	21516	17851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Castelvetrano	05/11/1990	1662	
Dal 07/01/2000 al 06/04/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romolo INGARGIOLA	07/01/2000	3768	978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	19/01/2000		824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Castelvetrano	13/01/2000	34	1-V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di compravendita di provenienza che qualifica la proprietà in quota 1/1 in capo all'esecutato sig. **** Omissis **** verrà inserito come allegato.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 27/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a TRAPANI il 07/10/2009
Reg. gen. 24403 - Reg. part. 4059
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,36 %
Rogante: Notaio Romolo INGARGIOLA
Data: 30/09/2009
N° repertorio: 17058
N° raccolta: 3361

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO di PIGNORAMENTO del 06/04/2018**
Trascritto a TRAPANI il 08/05/2018
Reg. gen. 9215 - Reg. part. 7102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, per ogni annotamento, risultano in essere:

- IPOTECA VOLONTARIA € 35,00



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

- PIGNORAMENTO € 294,00
per un TOTALE di € **329,00**

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato eseguito attento studio delle norme urbanistiche vigenti presso il Comune di Campobello di Mazara, con il supporto del personale tecnico dipendente in forza all'Ufficio S.U.E., risultando che allo stato attuale l'Ente è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 (pubblicato sulla G.U.R.S. n. 48 del 13/10/2006), con presa d'Atto tramite Deliberazione n. 5 del 24/02/2014 della Comm. Straordinaria.

L'immobile staggito urbanisticamente ricade in Zona Territoriale Omogenea B7, ed è individuata all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. R.2) quale "Zona di Recupero Urbanistico" della fascia costiera fuori 150 mt dalla battigia.

Zona stralciata con D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 48 del 13/10/2006 - Tav. P3.c. - elaborati grafici del PRG.

In tale zona allo stato attuale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione "ordinaria" e "straordinaria" degli edifici esistenti, e nelle aree libere o che si rendano libere, in base all'art. 57/bis delle N.T.A. si potrà operare con i parametri della zona "agricola".

Dal punto di vista dei vincoli l'area oltre ad essere sottoposta ai sensi del D.A. n. 105/81 ai fini dell'interesse pubblico della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ricade all'interno del Piano Paesaggistico "Ambito 2" della Prov. di Trapani, nel rispetto del Decreto Assessoriale n. 2694 del 15/06/2017, per cui ogni intervento edilizio sull'esistente e/o nuovo, deve preventivamente essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 06/05/2019 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobello di Mazara - per un esame preliminare -, con ricerca di fascicoli inerenti e collegati agli immobili oggetto di esecuzione, ed una volta verificate le pratiche e le rispettive documentazioni, necessarie ed utili alla conoscenza urbanistica degli stessi, a supporto dell'attività peritale, è stata espressa richiesta formalizzata con PEC del 07/05/2019; il giorno 13/05/2019 sono state acquisite, direttamente dalle mani del tecnico dell'Ufficio S.U.E., le copie "parziali" della documentazione richiesta.



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Si premette che agli atti d'ufficio esistono n. 2 pratiche urbanistiche censite con relativa documentazione:

- Prat. n. **** Omissis **** presso l'**Ufficio Condono** presentata ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85;
- Prat. n. **** Omissis **** presentata presso l'**Ufficio S.U.E.** (edilizia urbanistica).

Da accertamenti approfonditi si è riscontrata anche la presenza di un'ulteriore pratica di urbanistica di Condono edilizio n. **** Omissis **** elencata negli archivi elettronici interni d'ufficio, ma della cui esistenza cartacea non vi è traccia alcuna, rendendo, con ciò oltremodo, difficoltosa anche la completezza delle informazioni ai fini del convincimento e della regolarità dell'opera così come oggi si presenta nella sua consistenza immobiliare.

La pratica di condono (L. 47/85) origina dalla presentazione della precedente proprietaria, sig.ra **** Omissis **** (deceduta), dell'istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 del 19/03/1986 di prot. 4945, per la quale è stato espresso il parere favorevole con nota del 19/04/1999 da parte dell'ufficio tecnico (vedi nota prot. 6257 del 22/04/1999) trasmessa al subentrante proprietario sig. **** Omissis ****, il tutto previa acquisizione della documentazione tecnica amministrativa di rito ivi compreso il C.I.S. redatto a cura del Tecnico Arch. **** Omissis ****, nonché il Nulla Osta del 20/10/1998 di prot. 00769.93 per l'attuazione del rispetto delle condizioni espresse dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani, ciò al fine del successivo rilascio della C.E. in Sanatoria.

Per l'intero immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 245/A del 08/11/1999 con destinazione "civile abitazione" per vani 7 al sig. **** Omissis **** nuovo proprietario.

Agli atti si è riscontrata la presenza anche di una ulteriore Concessione Edilizia in Sanatoria riportante lo stesso n. 245/A del 08/11/1999 ma con riferimento ad un fabbricato composto da una U.I. a destinazione attività commerciale (cat. C/1) per mq 46,00 ed una seconda a civile abitazione (cat. A/3) per vani 3,5: per quest'ultimo provvedimento si argomenterà nel dettaglio in avanti, fornendo le proprie determinazioni del caso.

In data 14/01/2005 di prot. 638, su istanza prodotta dall'attuale Proprietario esecutato **** Omissis ****, è stata richiesta l'Abitabilità o Uso del fabbricato, allegando la Dichiarazione a cura della stessa ditta proprietaria (12/01/2005) attestante la conformità degli impianti idrico ed elettrico (ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 392/94), la Perizia giurata del 13/01/2005 a firma del tecnico Geom. **** Omissis ****, le certificazioni del N.C.E.U. attestante l'avvenuto accatastamento del fabbricato al F.M. 27 part. 1425 sub 1 Commerciale) e sub 2 (abitazione), e la tassa di conc. comunale di € 55,00.

In data 25/01/2005 è stato rilasciato il certificato di Abitabilità e Agibilità a cura del Dirigente del 5° settore - Servizi al territorio - di Campobello di Mazara Arch. **** Omissis ****.

Non esistono agli atti altre documentazioni rilasciate dalla data del Certificato di Abitabilità e Agibilità prima elencato.

Per la citata pratica n. **** Omissis **** essendo inesistente il fascicolo, come peraltro riscontrato anche dal Dirigente del Servizio 7° Sett. urbanistica Arch. **** Omissis **** in data 22/05/2019



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

durante l'incontro avvenuto c/o ufficio tecnico, ai fini della presente attività peritale si deve intendere come mai generata, e quindi del tutto "irrilevante" a concorrere alla trattazione della sua regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Si specifica che è stato prodotto apposito certificato **APE** redatto dallo scrivente perito stimatore in data 27/06/2019 conforme allo stato dei luoghi, ai fini della corretta procedura di vendita in esecuzione).

In riferimento alla trattazione della verifica di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto depositato agli atti ufficiali presso gli uffici tecnici interessati, risulta una duplice "non conformità", nel merito di seguito meglio specificata, ma che comunque identificano univocamente il bene oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è stato oggetto di Condonò edilizio a cura della ditta **** Omissis **** la cui pratica (L.47/85 e L.R. 37/85), ha ricevuto il parere istruttorio favorevole del 19/04/1999, ritenendola ammissibile alla sanatoria nel rispetto di alcune prescrizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con il N.O. n. 00769/93 del 20/01/1998, è stata rilasciata la "Concessione Edilizia in Sanatoria" n. 245/A del 08/11/1999 (Pos. U.T.C. n. 366) a cura del Dirigente dell'Ufficio Condonò Edilizio Ing. **** Omissis **** acquisita in copia in data 13/05/2019 dagli atti interni dell'ufficio S.U.E. del Comune di Campobello di Mazara ove, nel corpo in premessa del provvedimento, si parla di Sanatoria di un F.U. con destinazione a "civile abitazione" di n. 7 vani, censita al N.C.E.U. alla Part. 1004429 del F.M. 27 part.lla 1425, con obbligo del Concessionario a comunicare la data di Inizio lavori entro anni uno dal rilascio della stessa, unitamente ai dati dell'impresa, del tecnico progettista e D.L. ed imprese impiantiste, con il completamento delle opere da espletarsi entro tre anni dalla data del loro inizio: a far data del rilascio di tale provvedimento concessorio ad oggi, non esistono agli atti comunicazioni di ottemperanza all'inizio lavori o di nomina Direttore dei Lavori o altre ditte, rendendo di fatto "inefficace" il predetto provvedimento.

Un altro aspetto, di non minore importanza, riguarda la presenza "curiosa" di una seconda e parallela Concessione edilizia in Sanatoria reperita agli atti dell'Ufficio Condonò, apparentemente uguale alla precedente citata (giacente presso l'ufficio S.U.E.) ed ambedue riportanti la stessa data e numero (n. 245/A del 08/11/1999), simile come provvedimento Dirigenziale, ma diverse nel contenuto, ovvero,



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

quella dell'ufficio condono (L. 47/85) descrive un immobile a destinazione mista, con una U.I. "commerciale" ed una U.I. a "civile abitazione" (intestate al F.M. 27 part. 1425 sub 1 e 2), determinando una incongruenza sostanziale con la prima, profondamente in contrasto anche nei grafici di progetto, ove si evince che una porzione del piano terra viene modificata per destinazione attività commerciale ove in origine (come da istanza di condono), invece, tale superficie doveva essere "correttamente" composta da n. 2 camere letto ed un soggiorno.

In considerazione di tali ambigue rilevanze, al fine di eliminare ogni ragionevole dubbio, è stata inoltrata PEC di accesso agli atti presso la competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani ed il 29 maggio 2019 è stata verificata la pratica di cui al predetto N.O. n. 769/93 del 20/10/98 accertando che gli elaborati delle tavole grafiche e relazione descrittiva, con apposto timbro di visto, nonché il predetto provvedimento, facevano riferimento ad un immobile residenziale con una sola U.I. con destinazione a "civile abitazione" di vani n. 7, e pertanto non compatibile con altra destinazione oltre quella abitativa, facendo decadere, di conseguenza l'impostazione del contenuto della C.E. in Sanatoria (in seno all'Ufficio Condono) ove riporta n. 2 U.I. distinte con "Abitazione" e "Commerciale", anche perché qualora vi fosse stata una U.I. commerciale, non poteva esserci peraltro la consistenza di una U.I. abitativa così come risultante, ovvero priva di almeno una camera da letto, in quanto al primo piano le superfici nei grafici riportati sono "non residenziali" come detto in precedenza.

Altrettanto importante, per completezza d'informazione, risulta la presenza di una seconda pratica agli atti dell'Ufficio S.U.E. (prat. n. 36/01) a nome di **** Omissis **** attuale esecutato con la quale fa richiesta di sollecito, con nota prot. 13411 del 04/10/2000 al Comune di Campobello di Mazara, di approvazione, da parte della comm. Edilizia un progetto di "ristrutturazione", già presentato in precedenza nel dicembre 1999 (quest'ultima a parere dello scrivente peraltro senza alcun titolo legittimo, visto che è divenuto proprietario il 07/01/2000), i cui grafici sia nell'esistente - vedi Tav. 1 "situazione attuale" - che nella Tav. 2 "situazione modificata" - entrambi riportano una rappresentazione distributiva del piano terra interamente ad abitazione, inserendo una scala a chiocciola interna al vano cucina (con foratura del solaio) collegata al primo piano, ed una porzione prospettante sulla via Trapani configurata come unico vano e bagno, probabilmente inteso ed utilizzato a destinazione "commerciale"; al primo piano gli ambienti riportati nei grafici risultano modificati nella loro destinazione che, da superfici "non residenziali" adibiti a riposto, lavanderia e tettoia, diventano nella previsioni di progetto, tre camere da letto e bagno, previsioni che rispecchiano totalmente l'attuale conformazione di fatto rilevata durante l'accesso all'immobile.

Tale descrizione appare essenziale, in quanto, benché ottenuto il parere favorevole dell'Ufficio tecnico con approvazione del 26/04/2001 ed anche di un nuovo N.O. della Soprintendenza n. 7989/99 del 13/09/2000, non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di progetto approvato, anche se risultano di fatto realizzate ugualmente dall'esecutato, ma da intendersi in totale assenza di provvedimento autorizzatorio, col risultato che la presenza di tale pratica, non avendo avuto alcun seguito risulta influente ai fini dell'accertamento di una diversa destinazione d'uso, identificando ancor più la legittimità di una sola U.I. abitativa, e pertanto si ritiene che ogni altra variazione posta a confronto con lo stato dei luoghi, rispetto al progetto di cui alla predetta C.E. in Sanatoria, debba essere ritenuta "difforme" e quindi necessariamente si dovrà procedere alla sua regolarizzazione urbanistica successivamente all'ordinanza di trasferimento a cura dell'acquirente.

Per quanto minuziosamente descritto, a parere dello scrivente, decade anche la legittimità del Certificato di Agibilità del 25/01/2005, in quanto attesta erroneamente l'immobile composto da n. 2 U.I. distinte in Abitazione (part. 1425 sub 2) e "Commerciale" (part. 1425 sub 1) mentre è acclarato trattarsi di una sola U.I. abitativa.



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Altra difformità riguarda la presenza nel terrazzo di un corpo "lavanderia" costruito abusivamente (informazione confermata spontaneamente anche dal proprietario durante l'accesso) pari ad una volumetria di circa mc 56,36, e pertanto lo stesso dovrà essere demolito in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti, per cui non sarà possibile adire l'ottenimento della conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (il rispetto della doppia conformità); quindi si rileva uno stato dei luoghi in totale difformità al titolo abilitativo rilasciato, la C.E. in Sanatoria (benché reso inefficace dal mancato inizio lavori) come stabilito dall'art. 12 c. 5 della L.R. 16/2016.

Per la corretta emissione del Decreto di trasferimento, è stato necessario provvedere all'aggiornamento della variazione catastale al N.C.E.U. con le nuove planimetrie del bene, inserendo anche il corpo edilizio "abusivo" di primo piano, ove successivamente sarà cura dell'aggiudicatario provvedere alla sua corretta demolizione previa richiesta autorizzatoria nei termini consentiti di 120 giorni dal decreto emesso dall'autorità giudiziaria come previsto dall'art. 46, c. 5 del D.P.R., le cui spese sono state valutate con apposito computo metrico utilizzando le voci del prezzario Regionale 2019 che ammontano ad € **1.889,21** (IVA compresa); l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a regolarizzare le condizioni statico-strutturali del corpo edilizio, allo stato risultante non conforme al Certificato di Idoneità Statica dell'Arch. **** Omissis ****, in quanto lo stesso fa riferimento ad una situazione strutturale originaria "ante opera" ed ancora in proprietà della sig.ra **** Omissis **** diversa da come oggi, invece, si presenta con il corpo scala interno ed il foro nel solaio, le mazzette parzialmente modificate del piano terra (nell'area identificata impropriamente come "commerciale"), il solaio di copertura del vano in origine identificato come "tettoia", e le finestre presenti ed aggettanti sul prospetto esterno del primo piano, di cui alcune in precedenza inesistenti.

Per quanto sin qui detto, per rendere urbanisticamente conforme l'immobile così come oggi si presenta, a trasferimento avvenuto, l'aggiudicatario, tramite tecnico professionista abilitato, dovrà necessariamente presentare il Certificato d'Idoneità Sismica da depositare al Genio Civile (comprensivo di calcolo ed esecutivi) le cui competenze tecniche si stima ammontano a circa € 1.500,00 oltre le spese per la Relazione Geologica comprensiva delle indagini sismiche per la caratterizzazione del suolo, il cui importo stimato è pari a circa € **1.000,00** IVA compresa (€ 500,00 per la relazione e € 500,00 per le indagini); essendo il fabbricato in muratura esistente non sono necessarie indagini specifiche sui materiali (si può fare riferimento ai valori tabellari previsti dalle NTC 2018).

Per poter effettuare tutte le attività urbanistiche previste, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato che assume l'incarico per la redazione della pratica di conformità edilizia per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.M. 380/01 sia da presentare al Comune che alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani per l'ottenimento del relativo N.O., oltre alla variazione catastale al N.C.E.U. a seguito della demolizione del corpo abusivo, le cui spese stimate, per le competenze professionali, ammontano ad € **4.500,00** circa (IVA compresa), comprensive delle sanzioni amministrative e bolli per gli uffici competenti, non sono dovuti Oneri di Costo di costruzione.

In questa sede, come detto, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, in adempimento ai quesiti posti dal G.E., valutato per l'intero corpo edilizio allo stato in cui si trova, cosicché l'acquirente avrà l'onere, una volta demolito il vano abusivo e regolarizzata la pratica, provvedere alla redazione di nuovo Attestato APE conforme alla nuova variazione il cui costo si stima essere pari ad € **150,00** (IVA compresa).

In relazione alle certificazioni degli impianti, si specifica che agli atti d'ufficio è presente una Dichiarazione di Conformità per l'intero immobile, attestata personalmente dal proprietario **** Omissis **** con Dich. Notoria del 12/01/2005, resa in forza dell'art 3 del D.L. 28/06/1995 e dell'art 6



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

del D.P.R. 392/94, da considerarsi sostitutiva delle certificazioni di cui all'art. 9 L. 46/90 che, benché prevista dalla legge per gli impianti realizzati ante 1990, oggi vengono rilasciati da artigiani impiantisti, regolarmente iscritti alla CC.II.AA. in quanto tecnici specializzati; gli impianti a vista sembrano in buone condizioni ed efficienti sicuramente sono stati oggetto di manutenzione, ma non si può escludere la necessità di adeguamento alle nuove norme di cui al D.M. 37/08 che ne attestino la loro conformità alle norme CEI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sul bene staggito non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dopo aver proceduto alla verifica del bene staggito, ed avere esaminato la sua consistenza e caratteristiche distributive interne, si è ritenuto procedere alla formazione di n. 1 LOTTO, anche se i beni pignorati fanno riferimento a n. 2 U.I. distinte (Commerciale ed Abitativa) facenti parte di un unico immobile, ma da analisi e verifiche effettuati della documentazione ufficiale reperita nei vari uffici, si esclude la loro esistenza, e pertanto la vendita riguarderà un unico lotto non soggetto ad I.V.A..

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via TF 106 Ovest n. 2 - ang. Via Trapani 11 - Frazione di Tre Fontane, piano Terra-Primo

DESCRIZIONE DEL BENE. Fabbricato residenziale indipendente, composto da un Piano Terra ed un Primo piano, con doppio accesso da via TF 106 Ovest n. 2 e la principale via Trapani n. 11. - **PIANO TERRA:** al piano terra è organizzata la zona giorno, con accesso da via TF 106 Ovest n. 2 tramite un ampio portone a due ante, dal quale immette ad un profondo androne coperto ed a seguire un grande cortile scoperto (patio), con scala esterna addossata sulla parete di fondo che conduce al terrazzo di 1° piano; l'androne coperto è organizzato su un lato con cucina in muratura, e nel cortile scoperto vi è un barbecue rivestito interamente in mattoni pressati e cappa con piastrelle in maiolica e canna fumaria in acciaio, oltre una doccia a vista in muratura chiusa da una piccola falda con tegole; dall'androne coperto di piano terra, si accede alla zona giorno (tramite tre gradini) composta da un vano cucina con finestra su strada ed ampio soggiorno/pranzo (comunicanti a vista) quest'ultimo con finestra interna al cortile scoperto, completa il resto un w.c. con anti w.c.; all'interno della zona cucina, vi è una scaletta elicoidale in legno che conduce direttamente al disimpegno del primo piano. Dal soggiorno/pranzo vi è una porta che collega ad un ampio vano/locale ed un piccolo w.c. ed anti w.c. privo di finestra; sulla parete si aprono tre uscite sottostanti un portico in legno aggettante direttamente sulla via Trapani; tale vano identificato catastalmente, ma "impropriamente" come attività commerciale (avanti meglio descritto nei dettagli); tutti i locali di piano terra hanno un'altezza utile netta di mt 2,90.

- **PIANO PRIMO:** tramite scaletta interna si accede alla zona notte direttamente sul corridoio che, disimpegna gli accessi a n. 2 camere da letto, ad una terza più piccola, oltre un bagno tutti dotati di finestrate verso l'esterno su via TF 106 Ovest; dal disimpegno interno si accede anche ad un altro vano allo stato rustico destinato a "lavanderia" con due piccole finestre alte ed anche una porta di accesso al terrazzo, tale corpo è oggetto di abuso come riferito dallo stesso proprietario/esecutato (in occasione dell'accesso peritale del 24 /05/2019) la cui descrizione e determinazione sarà oggetto nella sezione specifica della regolarità urbanistica, in uno con l'intero immobile; tutti i vani presentano un'altezza utile netta di mt 2,75. Il terrazzo è interamente dotato di parapetto murario di h. mt 1,00 il resto è chiuso dai corpi edilizi della zona notte; ad esso si arriva anche tramite scala scoperta dal cortile sottostante. Il fabbricato ha la struttura in muratura portante in conci di tufo con solaio di piano e copertura in latero cemento. Le acque reflue dei servizi tramite condotta in pvc sono collegati in una fossa Imhoff posta interrata all'interno dell'androne coperto, e da questa collegata ad un pozzo a tenuta stagna da espurgare con periodicità. L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente in corrispondenza del cortile scoperto (in prossimità della parete di confine con altra ditta) che tramite pompa ad immersione ed autoclave viene immessa nel circuito del collettore principale collocato sottostante la scala esterna.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: L'immobile ricade all'interno di un contesto urbanistico a vocazione balneare, costituente frazione del Comune di Campobello di Mazara, ubicato a circa mt. 200 dalla battigia e dalla piazza principale (p.zza Mangiagli), ed in particolare esso è ubicato in una posizione privilegiata, posto ad angolo tra due strade, di cui una principale che costituisce l'ingresso alla frazione balneare proveniente da Campobello di Mazara ed autostrada. L'area risulta discretamente urbanizzata, con servizi mediamente sufficienti, atti a soddisfare anche i periodi di maggiore criticità che possono verificarsi durante il periodo estivo, ove si intensificano massicciamente le presenze locali e



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

turistiche. Nell'intorno, durante il periodo estivo insistono diverse strutture di ristorazione, pizzerie, panifici e botteghe varie atte a soddisfare le esigenze dei villeggianti, mentre nei mesi successivi nell'abitato si riducono le presenze ai soli residenti stanziali. Nella frazione balneare non vi sono servizi di pubblica fognatura, ed ogni immobile fa fronte con propri corpi ricettori privati (fosse Imhoff, etc.) In adiacenza, lateralmente al fabbricato, vi è un'area a parcheggio, mentre nell'intorno vi sono dislocate altre aree funzionali ad esso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1425, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 1425

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.581,50

Il metodo di stima qui utilizzato, da adottare per determinare il valore commerciale dell'immobile staggito, si basa attraverso l'utilizzo del “**metodo diretto**”, detto anche *sintetico-comparativo di tipo monoparametrico*, consistente nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile da stimare, attraverso la comparazione con altri immobili simili in aree omogenee, aventi caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe: la consistenza immobiliare, l'ubicazione, le caratteristiche della zona, il suo stato di conservazione e di prezzo noto, ricavato da indagini ricognitive eseguite sul mercato edilizio locale, tendenti ad ottenere maggiori informazioni associate ad una approfondita conoscenza del mercato immobiliare locale allo stato attuale.

Sono stati acquisiti tutti gli indicatori di valutazione sia della Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e le informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari della zona del Comune di Campobello di Mazara, non rinunciando ad acquisire anche informazioni presso operatori privati del settore che, anche se non in forma ufficiale, servono comunque a dare una indicazione più vicina ed aderente alla “piazza” del momento, e pertanto il valore di mercato rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Per quanto sopra, onde esprimere un prezzo da porre a parametro di base per la stima del bene in oggetto, attraverso il quale pervenire al conseguimento dell'obiettivo di determinare il valore attribuibile al bene immobiliare, è stata calcolata la sua consistenza, in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 138/98, che viene moltiplicata per il prezzo al metro quadro stabilito; la superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della sua consistenza in fase di rilievo attraverso la successiva restituzione grafica e omogeneizzazione secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del territorio.

Nello specifico le superficie sono state calcolate ad esclusione del corpo edilizio abusivo da demolire posto al primo piano, e conteggiando tutte le superfici commerciali soltanto come riferimento di unica unità destinata ad abitazione.

Il parametro di raffronto utilizzato è pertanto il metro quadrato di superficie coperta dell'immobile, comprensivo cioè dell'area occupata dallo spessore dei muri, stabilendo un prezzo unitario equo e congruo per uno stato conservativo “normale”, con valori unitari delle superfici convenzionali, opportunamente ragguagliate, pari ad € 850,00 per mq di superficie al lordo delle murature interne ed esterne/perimetrali; si specifica che l'ultimo Valore O.M.I. della banca dati del 2° semestre 2018 racchiude tale fascia sub-urbana, Cod. Zona E1, Microzona catastale n. 2, per abitazioni civili e con uno stato conservativo normale, in un *range* di valore di mercato tra € 650,00 ed € 910,00, per cui il prezzo qui applicato è ritenuto



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

abbastanza coerente anche con le indicazioni ufficiali di mercato, considerato il buono stato di conservazione del bene.

I riferimenti utilizzati per le misurazioni, sono i criteri generali adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato.

Dal valore di mercato si dovranno detrarre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, i costi per la demolizione del corpo abusivo, i costi per lo smaltimento, nonché gli oneri per l'accesso a discarica autorizzata.

Per rendere urbanisticamente conforme l'immobile così come oggi si presenta, essendo praticabile la presentazione del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto la volumetria assentita in origine, contestuale al rilascio della C.E. in sanatoria del 08/11/99 n. 245/A, non viene ad essere modificata (tenuto conto della prevista demolizione del corpo abusivo), l'aggiudicatario entro 120 dall'avvenuto trasferimento, dovrà attivarsi per definire la regolarità del bene acquisito, assumendosi tutti i costi determinati dettagliatamente dallo scrivente nella sezione specifica.

La somma complessiva dei costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario, unitamente agli adeguamenti e correzioni di stima, saranno posti in detrazione ai fini della determinazione finale del valore venale di mercato dell'immobile staggito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Campobello di Mazara (TP) - Via TF 106 Ovest n. 2 - ang. Via Trapani 11 - Frazione di Tre Fontane, piano Terra-Primo	185,39 mq	850,00 €/mq	€ 157.581,50	100,00%	€ 157.581,50
				Valore di stima:	€ 157.581,50

Valore di stima: € 157.581,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



"Consulente Tecnico - Perito Stimativo"

Arch. Baldassare ANGELO

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 - SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

Oneri di regolarizzazione urbanistica (non rilevate in fase di Trascrizione del pignoramento)	6650,00	€
Oneri per Demolizione fabbricato abusivo con smaltimento a discarica	1889,21	€
Redazione di nuovo Attestato di Prestazione energetica (APE) a seguito della messa in pristino dei luoghi con demolizione del "corpo abusivo"	150,00	€
Variazione Catastale a seguito della demolizione del "corpo abusivo"	350,00	€
Deprezzamento per l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e assenza di garanzia per vizi del bene	15,00	%

Valore finale di stima: € 124.905,07

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnalano particolarità e riserve.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. con assoluta obiettività ed imparzialità professionale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti, che ivi si rendessero necessari.

Salemi, li 29/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Angelo Baldassare

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1** Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 07/01/2000 di rep. 3768
- ✓ **N° 2** - Certificato di Stato di famiglia (Aggiornamento al 06/05/2019)
- ✓ **N° 3** - Estratto Riassuntivo dei registri degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 22/05/2019)



“Consulente Tecnico - Perito Stimativo”

Arch. **Baldassare ANGELO**

Cortile San Leonardo n. 1, 91018 – SALEMI (TP)

P.IVA: 1595640812 - Cell. 368.3607518

e-mail: architetto1960@libero.it

PEC: baldassare.angelo@archiworldpec.it

- ✓ **N° 4** - Verbale di Accesso ai beni eseguiti (Aggiornamento al 24/05/2019)
- ✓ **N° 5** - Elaborato fotografico dei luoghi - esterni ed interni - (Aggiornamento al 24/05/2019)
- ✓ **N° 6** - Rich. Accesso agli Atti Comune di Campobello di Mazara del 07/05/2019
- ✓ **N° 7** - Istanza Richiesta Chiarimenti uff. tecnico per incongruenze atti tecnici del 23/05/2019
- ✓ **N° 8** - Copia Pratica Urbanistica agli atti dell'Ufficio Condono di Campobello di Mazara, contenente la C.E. in sanatoria n. 245/A del 08/11/1999 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 - ritenuta irregolare e non conforme al progetto di condono - (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ **N° 9** - copia pratica Urbanistica agli atti dell'ufficio S.U.E. del Comune di Campobello di Mazara, contenente la C.E. in sanatoria n. 245/A del 08/11/1999, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 - regolare e conforme al Progetto di Sanatoria (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ **N° 10** - Pratica Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con N.O. del 20/10/1998 prot. 769 con Progetto conforme alla pratica di Sanatoria edilizia (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ **N° 11** - Pratica Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con N.O. del 07/09/2000 prot. 7989 con Relazione Tecnica e Progetto per ristrutturazione - resa nulla perché priva d'inizio lavori - (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ **N° 12** - Certificato di Agibilità e Abitabilità del 25/01/2005 - ritenuto irregolare a seguito dell'esame della pratica perché tratta impropriamente di n. 2 U.I.- (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ **N° 13** - Planimetrie Catastali esistenti e visura del bene pignorato (Aggiornamento al 03/05/2019)
- ✓ **N° 14** - Stralcio Catastale 1:2.000 e Planimetrie del Piano Terra e Primo in scala 1:100, redatte in conformità allo stato dei luoghi acquisite da rilievo metrico durante l'accesso peritale (Aggiornamento al 24/05/2019)
- ✓ **N° 15** - Norme tecniche di Attuazione del PRG vigente in riferimento alla Z.T.O. B7 ove ricade l'immobile, contenuto nell'art. 55 - zona di recupero urbanistico della fascia costiera fuori 150 mt dalla battigia (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ **N° 16** - Nuovo Accatastamento con Planimetrie catastali P. T e 1° per variazione distributiva denunciate al N.C.E.U. del 25/06/2019, a cura dello scrivente Perito Estimatore ai fini del rispetto della conformità allo stato dei luoghi - in osservanza ai quesiti indicati dal G.E. (Aggiornamento al 25/06/2019)
- ✓ **N° 17** - Attestato di Prestazione Energetica (APE) in atto mancante, redatta a cura del Perito Stimatore, necessario alla vendita del bene staggito - in osservanza ai quesiti indicati dal G.E. (Aggiornamento al 27/06/2019)
- ✓ **N° 18** - Computo metrico Estimativo contenente i costi per la demolizione del corpo abusivo posto in terrazzo - a carico dell'acquirente - (Aggiornamento al 28/06/2019)
- ✓ **N° 19** - Ricevute di trasmissione copie Relazione di Perizia Estimativa al Creditore e Debitore.