
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: L.

Contrada Guggione sn
contro:

N° Gen. Rep. **189/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento
sito in Altavilla Milicia(PA) in
via San Giuseppe n. 83 1°
piano Catasto Fabbricati Fo-
glio 2 particella 1589 sub. 4
cat. F/3

Esperto alla stima: Ing. Italo Fanciullo
Codice fiscale: FNCTLI71B10G273D
Studio in: Strada Giardini della Bruca 5 - 90010 Altavilla Mi-
licia
Cellulare: 3317618851
Email: italoingegnere@gmail.com
Pec: italo.fanciullo@ordineingpa.it

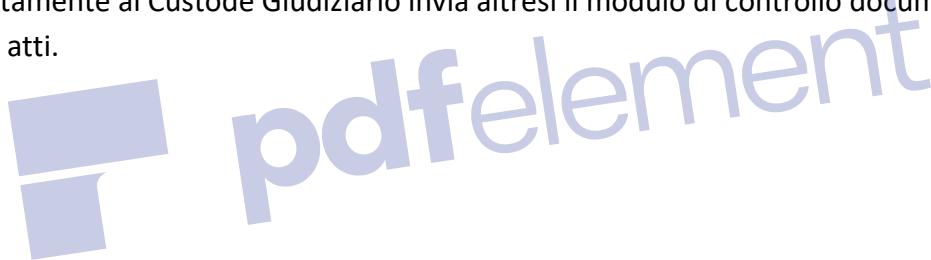
Inizio operazioni peritali

Il giorno 07/03/2025 lo scrivente in accordo al Custode Giudiziario rapp.to dall'Avv. Vincenzo Durante, già precedentemente recatosi sui luoghi il 04/03/2025, effettua il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da due appartamenti in corso di costruzione, e un magazzino ubicati in edificio nel Comune di Altavilla Milicia(PA) alla via San Giuseppe n. 83, uno è al primo piano, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 1589 sub. 4 cat. F/3; il secondo appartamento è posto al secondo piano identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 1589 sub. 5, Cat. F/3. Il magazzino è sempre nello stesso edificio in via Cesare Battisti n. 69 piano T Cat. C/6 classe 5 e superficie catastale mq 34.

Si procede al rilievo metrico e fotografico di entrambi gli appartamenti, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati.

In date successive, l'esecutato fornisce ulteriore documentazione, in particolare la concessione edilizia in sanatoria relativa agli immobili, e trattandosi di edifici in corso di costruzione con data di inizio e fine lavori, chi scrive si reca presso gli Uffici Tecnici Comunali al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili *de quo*, e viene a tal proposito concessa un'ulteriore proroga dal Giudice delle Esecuzioni a chi scrive fino al 01/07/2025.

Chi scrive unitamente al Custode Giudiziario invia altresì il modulo di controllo documentazione, depositato in atti.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano, edificio A

Categoria: F/3 edificio in corso di costruzione

Dati Catastali: foglio 2, particella 1589, subalterno 4

Confini: Via San Giuseppe, Via Cesare Battisti, Via Sant'Anna Altavilla Milicia(PA)

Lotto: 002 - Appartamento Secondo Piano, edificio A

Categoria: F/3 edificio in corso di costruzione

Dati Catastali: foglio 2, particella 1589, subalterno 5

Confini Via San Giuseppe, Via Cesare Battisti, Via Sant'Anna Altavilla Milicia(PA)

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 – Magazzino Piano Terra

Dati Catastali: foglio 2, particella 1589, subalterno 12

Categoria: C/6 classe 5 superficie catastale mq. 34 R.C. : € 41,32

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano, edificio A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: 90010 ALTAVILLA MILICIA(PA)

Lotto: 002 - Appartamento Secondo piano , edificio A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 90010 ALTAVILLA MILICIA(PA)

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 – Magazzino Piano Terra , edificio A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 90010 ALTAVILLA MILICIA(PA)

3. Stato di possesso

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano, edificio A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento Secondo piano , edificio A

Possesso: Libero

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 – Magazzino Piano Terra , edificio A

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano, edificio A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento Secondo piano edificio A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 – Magazzino piano terra edificio A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano, edificio A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Appartamento secondo piano , edificio A

Creditori Iscritti:

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 - Magazzino , edificio A

Creditori Iscritti:

6 Comproprietari

Bene: VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano edificio A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento secondo piano edificio A

Comproprietari: Nessuno

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 - Magazzino , edificio A

Comproprietari: Nessuno

7 Misure Penali

- **Bene:** VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano edificio A

Misure Penali: No

Lotto: 002 - Appartamento secondo piano edificio A

Misure Penali: No

Lotto: 003

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 003 - Magazzino , edificio A

Misure Penali: No

8 Continuità delle trascrizioni

- **Bene:** VIA SAN GIUSEPPE, N. 83 – Altavilla Milicia (PA) – 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano edificio A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Appartamento secondo piano edificio A

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 - Magazzino , edificio A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: VIA SAN GIUSEPPE N. 83 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 001 - Appartamento primo piano F. 2 p.IIa 1589 sub 4

Valore complessivo intero: € 45.483,00 (quarantacinquemilaquattrocentottantatrè euro)

Bene: VIA SAN GIUSEPPE N. 83 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 002 - Appartamento Secondo piano F. 2 p.IIa 1589 sub 5

Valore complessivo intero: € 45.278,00 (quarantacinquemiladuecentosettantotto euro)

Bene: VIA CESARE BATTISTI N. 69 – Altavilla Milicia (PA) - 90010

Lotto: 003 – Magazzino piano terra F. 2 p.IIa 1589 sub 12

Valore complessivo intero: € 15.675,00 (quindicimilaseicentosettantacinque euro)

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI (1+2+3) : € 106.436,00 (centoseimilaquattrocentotrentasei euro)



Beni in Altavilla Milicia(PA)
Località/Frazione
VIA SAN GIUSEPPE N. 83 E VIA CESARE BATTISTI N. 69

Lotto: 001 - Appartamento primo piano edificio A
Lotto: 002 - Appartamento secondo piano edificio A
Lotto: 003 – Magazzino piano terra edificio A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Relazione notarile effettuata dal Notaio di Latina relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento. L'atto di pignoramento è stato trascritto il 06/12/2024 ai n.ri

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Tutti i sopra descritti immobili ricadono sulla particella 1589 (ex particella 740) del foglio 2 del N.C.T. del Comune di Altavilla Milicia (PA), ente urbano di ca 84 (centiare ottantaquattro) partita 1, tipo mappale del 15/09/1999 (n. 42255.1/1999) già censita alla data del 15/09/1999 nel N.C.T. di detto Comune al foglio 2 particella 1588 ente urbano di ca 84 (centiare ottantaquattro), variata per demolizione. Alla data dell'impianto meccanografico del giorno 08/03/1988 l'immobile era censito nel N.C.T. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740, partita 1.

Alla data del 13/10/1999 l'unità immobiliare N. 1 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740 subalterno 1, alla partita C, demolizione totale del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 n. B01309.1/1999).

Alla data del 01/01/1992 l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740 subalterno 1, Via Sant'Anna n. 104 piano T, Cat. C/6, cl. 2 mq. 36 rendita lire 54.000.

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740 subalterno 2, Via Sant'Anna n. 104 piano T cat. C/6 cl. 2 mq. 36 rendita lire 54.000.

Alla data del 13/10/1999 l'unità immobiliare censita nel U. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740 subalterno 2, Via San Giuseppe n. 99 piano T, Cat. A/5, cl. 4 vani 1,5 rendita lire 85.500.

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 740 subalterno 2, Via San Giuseppe n. 99 piano T, Cat. A/5, cl. 4 vani 1,5 rendita 1. 216.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio A.

Lotto 1 e Lotto2 Appartamenti in corso di costruzione(F/3) primo e secondo piano F 2 p.Ila 1589 sub. 4 e sub. 5

Appartamenti in corso di costruzione, allo stato grezzo, e da progetto depositato presso il Comune di Altavilla gli appartamenti risulterebbero essere un unico su due piani, tuttavia è possibile ai fini della vendita, frazionare, le unità immobiliari in due appartamenti composti da cucina-soggiorno , due camere da letto e bagno, con balcone, essendo anche le unità identificate separatamente in subalterni separati (sub 4 e sub 5). Occorrerà presentare, a cura dell'aggiudicatario, una variante

presso il Comune di Altavilla Milicia, essendo l'immobile dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 03/05/2016 rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia.

Lotto 3

Magazzino con ingresso via Cesare Battisti n. 69 P.T. al Catasto Fabbricati Foglio 2 particella 1589 sub. 12 di circa 35 mq, contenente oggetti di proprietà dell'esecutato. Possibilità di fare un'attività commerciale previo cambio di destinazione d'uso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Altavilla Milicia(PA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 1

Intestazione: Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio **2** particella **1589** subaltemo **4**
Via San Giuseppe n. 83 piano 1 Cat. F/3, intestato a -
()

Note: Appartamento in corso di definizione, attualmente non abitabile.

Lotto 2

Intestazione: Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio **2** particella **1589** subaltemo **5**
Via San Giuseppe n. 83 piano 1 Cat. F/3, intestato a

Note: Appartamento in corso di definizione, attualmente non abitabile.

Lotto 3

Intestazione: N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio **2** particella **1589** subaltemo **12**, Via Cesare Battisti n. 69 piano T Cat. C/6, cl. 5, mq. 32 superficie catastale mq. 34, rendita catastale euro 41,32. - intestato a

Note: Appartamento in corso di definizione, attualmente non abitabile.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Non si sono riscontrate irregolarità catastali, tuttavia è necessario definire l'appartamento secondo il progetto presentato dall'aggiudicatario, e procedere alla regolarizzazione catastale ed urbanistica. Le spese di regolarizzazione comprensive del Docfa e della presentazione del progetto presso il Comune ad opera di un tecnico abilitato sono circa €. 2.000,00

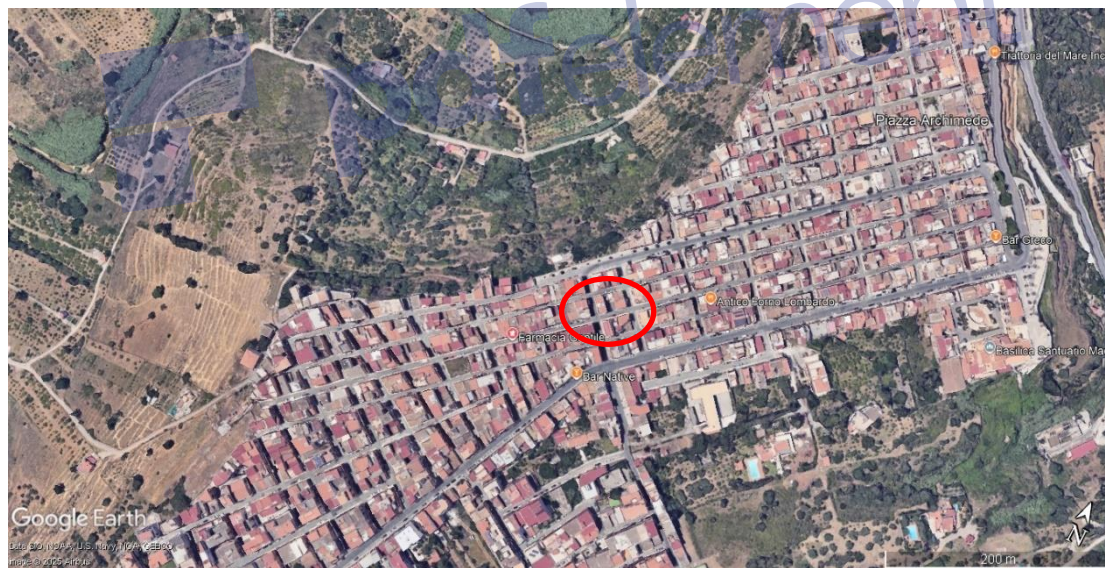
Regolarizzabili mediante: Docfa con diversa distribuzione di spazi interni e presentazione progetto.

Descrizione delle opere da realizzare: tramezzi, intonaci e finiture, impianto elettrico, idrico, citofonico e domotico, porte interne, sanitari e bagni

Note sulla conformità catastale: l'appartamento è in corso di costruzione e quindi è possibile presentare un progetto per poi procedere alla regolarizzazione catastale ad opere concluse.



Vista 3d edificio dove sono ubicati gli appartamenti.



contesto visto dall'alto

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Sia gli appartamenti che il magazzino sono ubicati nel Comune di Altavilla Milicia, con ingresso dalla via San Giuseppe n. 83, per gli appartamenti, e dalla via Cesare Battisti n. 69 per il magazzino. Sono presenti in vicinanza , scuole primarie, ufficio postale, guardia medica e attività commerciali di ogni tipo.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale, non vi sono parcheggi riservati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: E' presente il Santuario della Madonna della Milica, con notevole afflusso turistico, soprattutto a Settembre in concomitanza alla Festa della Madonna della Milicia

Caratteristiche zone limitrofe: vi sono nella zona marina lidi balneari e parcheggi riservati ai turisti.

Importanti centri limitrofi: Bagheria e Termini Imerese si trovano a pochi chilometri di distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Vi è presente il belvedere panoramico, frequentato da numerosi turisti soprattutto nel periodo estivo.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna della Milicia, e chiesa di Santa Maria del Campogrosso (chiesa) risalente al XI secolo

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti tramite ferrovie e corriere.

Descrizione: **Abitazioni in corso di costruzione e magazzino**

Attualmente, gli appartamenti (lotti 1 e 2) in corso di costruzione, come da progetto presentato presso il Comune di Altavilla Milicia a seguito del quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 14 del 03/05/2016 costituiscono un'unica unità immobiliare, ma è possibile realizzare due unità immobiliari poste una al primo piano (lotto 1) ed una al secondo piano (lotto 2) essendo le unità immobiliari identificate rispettivamente con i subalterni 4 e 5. Gli appartamenti fanno angolo tra via San Giuseppe e via Cesare Battisti e sono ubicati in pieno centro urbano. Il magazzino di circa 35 mq è posto con ingresso da via Cesare Battisti ed è possibile effettuando un cambio di destinazione d'uso a cura dell'aggiudicatario, realizzare un'attività commerciale.

Lotto 1 e Lotto 2 (appartamenti primo e secondo piano piano via San Giuseppe n. 83)

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

Sono ubicati posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1999 per demolizione e ricostruzione

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: foglio 2 particella 1589 sub. 4 e sub. 5; hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: gli appartamenti sono ubicati in un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sono in corso di definizione, presentano infissi esterni ed interni la pavimentazione è al grezzo e deve essere finito l'impianto elettrico con gli interruttori e le prese, l'impianto di climatizzazione, la rubinetteria, caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: terrazza ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: platea ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: mancanti ; protezione: avvolgibili ; materiale protezione: pvc ; condizioni: buone ;
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; rivestimento: intonaco di cemento e finiture con pittura gialla condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: al rustico ; condizioni: buone ; Note: l'appartamento deve essere pavimentato con ceramiche a scelta dell'aggiudicatario, ad eccezione dei balconi che sono pavimentati in ceramica.
Plafoni	condizioni: buone ; Note: il soffitto è intonacato in gesso.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; accessori: senza maniglione antipánico ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone ; Note: La scala è interna rivestita in marmo dotata degli accessori, e porta ai due appartamenti

Impianti:

Ascensore	Non presente
Elettrico	Non presente
Fognatura	tipologia: mista ; rete di smaltimento: tubi in PVC ; recapito: collettore o rete comunale ; ispezionabilità : buona ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare ;
Idrico	Non presente

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: appartamenti in corso di definizione e privi degli impianti che devono essere realizzati, non sono presenti tramezzi interni come da progetto.

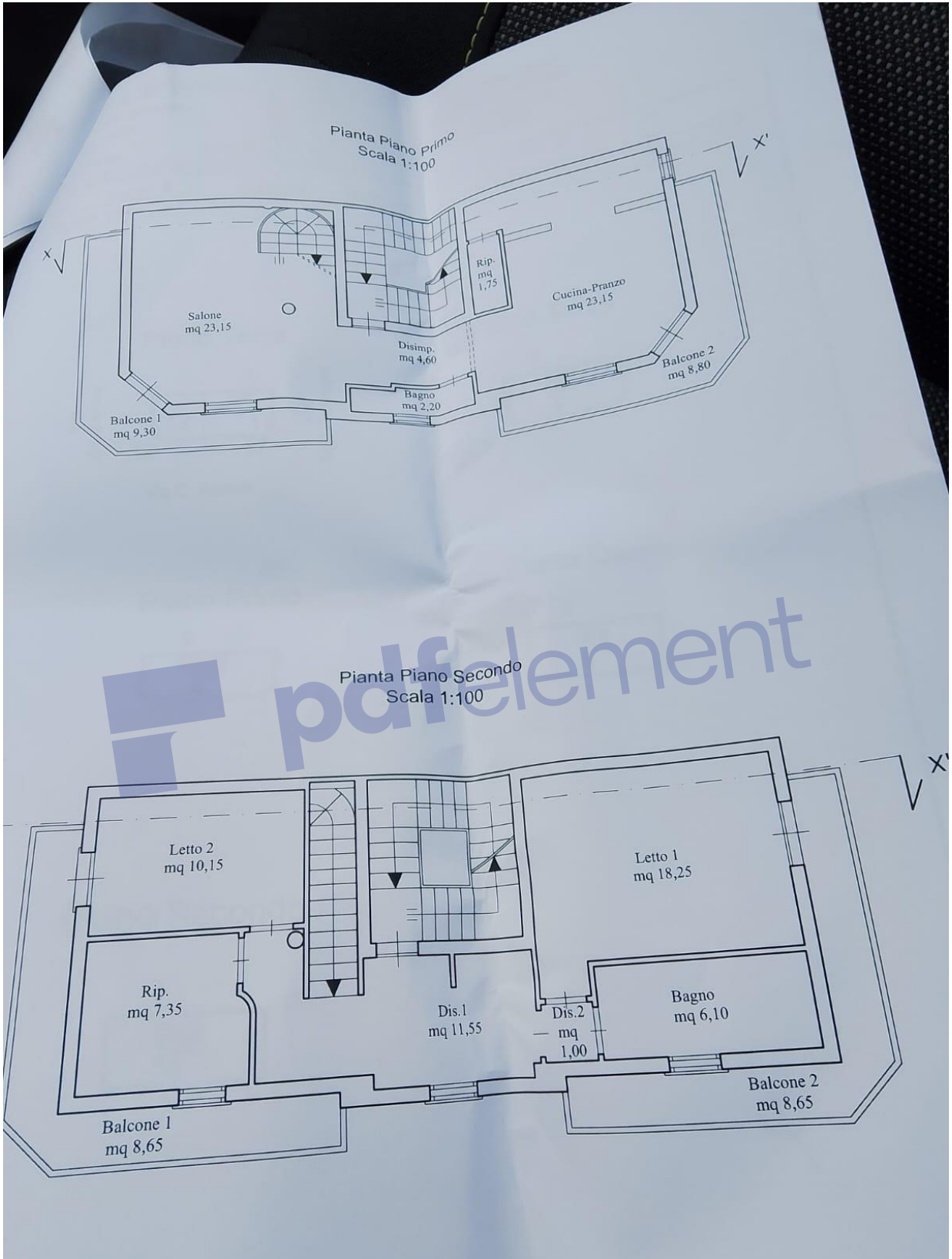
Lotto 3 (Magazzino posto al piano terra di via Cesare Battisti n. 69)

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

Non è stato possibile accedere all'interno per la presenza all'interno di oggetti appartenenti all'esecutato, che ne rendono impossibile l'accesso.

Non vi è presenza di impianto idrico e vi è un impianto elettrico con quattro punti luce da verificare la conformità.





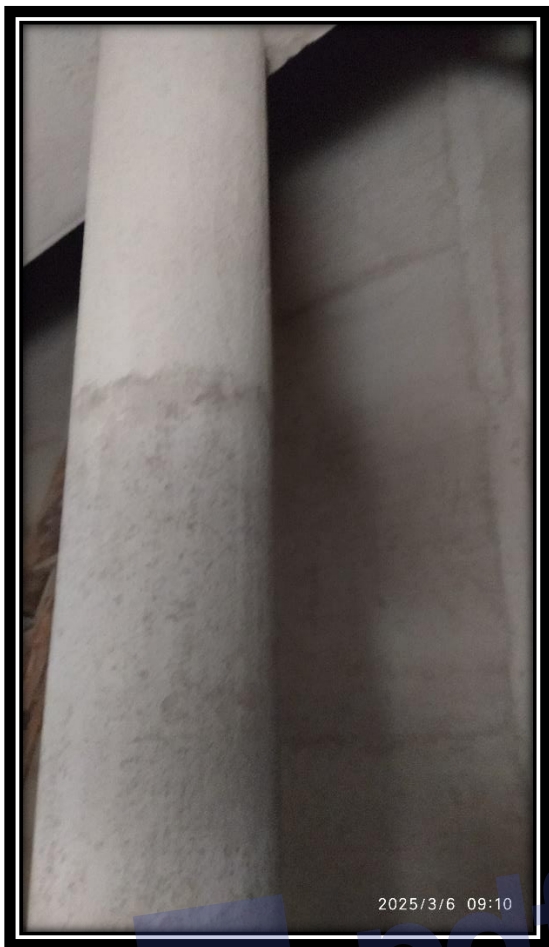
pianta primo e secondo piano progetto presentato presso il Comune di Altavilla Milicia.



foto interni stato di fatto



pafelement



pafelement



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note:
, per atto di divisione a rogito del Notaio (PA)

Repertorio numero 9697/7264, del 31 maggio 2023, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 giugno 2023 ai numeri 28354 di registro generale e 22271 di registro particolare, con cui i signori , hanno proce-

duto alla divisione dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Altavilla Milicia alla Via Cesare Battisti, e precisamente: a è stato assegnato il diritto di piena

proprietà dell'unità negoziale uno e precisamente: l'immobile sito in Comune di Altavilla Milicia (PA), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2 particella 1589 sub. 12, Via Cesare Battisti piano T, n. 69, Cat. C/6, piano T; l'immobile sito in Comune di Altavilla Milicia (PA), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2 particella 1589 sub. 4, Cat. F/3 piano 1; l'immobile sito in Comune di Altavilla Milicia (PA), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2 particella 1589 sub. 5, Cat. F/3 piano 1, e a

nato a , e stato assegnato il diritto

di piena proprietà dell'unità negoziale due e precisamente:

immobile sito in Comune di Altavilla Milicia (PA), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2 particella 1589 sub. 11, Cat. C/1, piano T, l'immobile sito in Comune di Altavilla Milicia (PA), censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2 particella 1589 sub. 9, Cat. A/3, piano 3 -

4. a Nel quadro "D" della nota di trascrizione si legge: "gli immobili sopra descritti vengono adottati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a ciascun condividente ben noto, e con ogni loro accessorio, accessione, pertinenza, diritto, azione e comunione, tutto incluso e nulla escluso, nonché con tutte le inerenti serviti attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, con la comproprietà del terrazzino sovrastante l'intero edificio che consente l'accesso ai sottotetti, ave sono allocati i serbatoi dell'acqua ".

2) Atto di compravendita a rogito del Notaio , Repertorio numero 6043, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 2

di registro generale e ,

nato a Palermo il

,

codice fiscale , vedova,

regime di comunione legale

dei beni con la moglie, codice

fiscale , in regime di comunione legale dei beni con la moglie,

11, in regime di comunione legale dei

beni con la moglie, codice fiscale . Con tale atto,

-

loonino hanno venduto, ognuno per i propri diritti e tutti per l'intero,

che ha comprato, la meta indivisa, e a , che ha comprato, l'altra meta

indivisa dei seguenti immobili siti in Altavilla Milicia: - un vano a piano terra con area libera sovrastante in via San Giuseppe, in catasto alla partita 827, foglio 2, particella 740/2, categoria A/5, vani 1,5; - un vano a piano terreno con area libera sovrastante in Via Sant'Anna n. 104, in catasto alla partita 828, foglio 2, particella 740/1, categoria C6.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 03/05/2016 vista la domanda di sanatoria edilizia n. 697/94 assunta al protocollo 2993 il 28/02/1995 presentata ai sensi dell'art. 39 Legge 24/12/1994 n. 724 dal sig. i primi tre piani sono realizzati dei cinque piani sono realizzati con concessione edilizia rilasciata in data 09/02/1991 n. 32/91 foglio 2 particella 1589 sub 3, 4,5,9,11,12.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione [F/3] in corso di costruzione (lotto 1 e 2)

Entrambi gli appartamenti devono essere terminati , e vi è conformità catastale rispetto allo stato odierno. Entrambi gli appartamenti devono essere completati e richiedere regolare agibilità che allo stato attuale risulta mancante per tutti i lotti oggetto di procedura esecutiva.

Magazzino [C/6] lotto 3

Il magazzino è conforme alle planimetrie catastali

4.2 Conformità urbanistica:

Gli appartamenti e il magazzino sono dotati di concessione edilizia in sanatoria, come sopra evidenziato conforme con lo strumento urbanistico vigente. Tuttavia necessitano di lavori al fine di ottenere regolare agibilità.

Note sulla conformità:

Nessuna.

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Appartamento in corso di definizione al momento del sopralluogo.
Il magazzino contiene oggetti dell'esecutato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 30 ottobre 2023, repertorio numero 1444/2023, di euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) di cui euro 47.063,58 (quarantasettemilasesantatre virgola cinquantotto) di capitale, iscritta, presso l'Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo, il 22 maggio 2024 ai numeri registro particolare 2409 e registro generale 24773, a favore di nei confronti

di: nato a Palermo (PA) il :

, i seguenti diritti immobiliari: diritto di piena proprietà degli immobili in appressi descritti:

Immobile n. 1: Comune di Altavilla Milicia (PA) nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 1589 sub. 4, natura F/3, unita in corso di costruzione;

-Immobile n. 2: Comune di Altavilla Milicia (PA) nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 1589 sub. 5, natura F/3, unita in corso di costruzione;

- Immobile n. 3: Comune di Altavilla Milicia (PA) nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 1589 sub. 12, natura C/6.

2)Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio nale di Termini Imerese (PA), del 22 settembre 2005, Repertorio n. iscritta, presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Palermo- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30 settembre 2005 ai numeri reg. part. di euro

60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) di cui euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) di capitale, a favore del società per azioni, con sede in Palermo (PA), codice fiscale per la quota intera 1/1 del diritto di piena proprietà nei confronti di:e, nato a Palermo (PA) il

1968, codice fiscale: , la quota di ½ del diritto di piena proprietà e nei confronti di, nato a Palermo il 20 codice fiscale

, terzo datore, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, e nei confronti

di a Palermo (PA), codice fiscale:
, sui seguenti diritti immobiliari: diritto di piena proprietà degli im-
mobili in appressi descritti:

- Immobile n. 1: Comune di Altavilla Milicia (PA) nel N.C.E.U. al foglio 2
particella 1589 sub. 1, negozio;
- Immobile n. 2: Comune di Altavilla Milicia (PA) nel N.C.E.U. al foglio 2
particella 1589 sub. 2, negozio.

6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 17/10/2024 Tribunale di Termini Imerese , notifi-
cato il 28/10/2024 e consegnato al creditore procedente il 07/11/2024 e decreto ingiuntivo
n. 605/2023 del Tribunale di Termini Imerese.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

-

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna alla data del sopralluogo aprile 2025

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuno

Appartamento in corso di costruzione [F3] di cui al punto A (lotto 1)**Accessori**

nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo l'appartamento allo stato attuale al grezzo e privo di tramezzi si considera una superficie commerciale rilevata pari a mq. 65,00 comprensiva di accessori e balconi ridotti al 35%. Verrà stimato il prezzo degli appartamenti a nuovo e successivamente verranno detratti i costi di costruzione valutati a corpo da chi scrive

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio in corso di costruzione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Altavilla Milicia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Viene adottato il metodo di stima sintetico che si basa sulla comparazione di beni analoghi a quello oggetto di stima (stessa zona, esposizione e analoghe caratteristiche intrinseche e estrinseche). Viene inoltre fatta la media dei prezzi di mercato di immobili dedotti dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e da Agenzia Immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati gli immobili, e vengono inoltre consultate agenzie immobiliari al fine di ottenere il prezzo di mercato degli immobili in oggetto. Al valore di mercato verranno detratti i costi di costruzione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo (Altavilla Milicia);

Ufficio tecnico di Comune di Altavilla Milicia(PA);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare .it, Agenzie immobiliari di zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000

8.3 Valutazione corpi:

Lotto: 001 - Appartamento primo piano Via San Giuseppe n. 83

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.612,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	58,00	€ 1.000,00	€ 58.000,00
Locali accessori	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Balconi	6,34	€ 1.000,00	€ 6.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.740,00
detrazione del valore ordinario dovuta alla definizione dell'appartamento.			€ -15.000,00
Valore corpo			€ 50.740,00
Detrazione primo piano senza ascensore			€ -1.000,00
Valore complessivo intero			€ 49.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.740,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in corso di costruzione	65,74	€ 49.740,00	€ 49.740,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.487,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si è ritenuto opportuno al fine della comoda divisibilità e quindi della comoda vendibilità dei beni, dividere il compendio immobiliare in tre lotti di vendita. Il lotto A costituito dall'appartamento posto in via San Giuseppe, 83 primo piano in C.F. al foglio 2 particella 1589 sub. 4 ed il lotto B costituito dall'appartamento posto in via San Giuseppe, 83 secondo piano in C.F. al foglio 2 particella 1589 sub. 5

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.483,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita decreto salva banche

D.L. 18/2016

Appartamento in corso di costruzione [F3] di cui al punto A (lotto 2)**Accessori**

nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo l'appartamento allo stato attuale al grezzo e privo di tramezzi si considera una superficie commerciale rilevata pari a mq. 65,00 comprensiva di accessori e balconi ridotti al 35%. Verrà stimato il prezzo degli appartamenti a nuovo e successivamente verranno detratti i costi di costruzione valutati a

corpo da chi scrive

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio in corso di costruzione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Altavilla Milicia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo di stima sintetico che si basa sulla comparazione di beni analoghi a quello oggetto di stima (stessa zona, esposizione e analoghe caratteristiche intrinseche e estrinseche). Viene inoltre fatta la media dei prezzi di mercato di immobili dedotti dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e da Agenzia Immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati gli immobili, e vengono inoltre consultate agenzie immobiliari al fine di ottenere il prezzo di mercato degli immobili in oggetto. Al valore di mercato verranno detratti i costi di costruzione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo (Altavilla Milicia);

Ufficio tecnico di Comune di Altavilla Milicia(PA);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare .it, Agenzie immobiliari di zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000

8.3 Valutazione corpi:

Lotto: 002 - Appartamento secondo piano Via San Giuseppe n. 83

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.612,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	58,00	€ 1.000,00	€ 58.000,00
Locali accessori	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Balconi	6,34	€ 1.000,00	€ 6.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.740,00
detrazione del valore ordinario dovuta alla definizione dell'appartamento.			€ -15.000,00

Valore corpo	€ 50.740,00
Detrazione primo secondo senza ascensore	€- 1.500,00
Valore complessivo intero	€ 49.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in corso di costruzione	65,74	€ 49.240,00	€ 49.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.462,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si è ritenuto opportuno al fine della comoda divisibilità e quindi della comoda vendibilità dei beni, dividere il compendio immobiliare in tre lotti di vendita. Il lotto A costituito dall'appartamento posto in via San Giuseppe, 83 primo piano in C.F. al foglio 2 particella 1589 sub. 4 ed il lotto B costituito dall'appartamento posto in via San Giuseppe, 83 secondo piano in C.F. al foglio 2 particella 1589 sub. 5

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.278,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita decreto salva banche

D.L. 18/2016

Magazzino [C6] di cui al punto A (lotto 3)**Accessori**

nessuno

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Magazzino

Sottocategoria: nessuna

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Altavilla Milicia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 355

Valore di mercato max (€/mq): 570

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Viene adottato il metodo di stima sintetico che si basa sulla comparazione di beni analoghi a quello oggetto di stima (stessa zona, esposizione e analoghe caratteristiche intrinseche e estrinseche). Viene inoltre fatta la media dei prezzi di mercato di immobili dedotti dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e da Agenzia Immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati gli immobili, e vengono inoltre consultate agenzie immobiliari al fine di ottenere il prezzo di mercato degli immobili in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:**Lotto: 003 – Magazzino sito in via Cesare Battisti n. 69 Piano Terra Cat. C/6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.612,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale unico	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.500,00
detrazione del valore ordinario dovuta al costo adeguamento impianti	€ -1.000,00
Valore corpo	€ 16.500,00
Valore complessivo intero	€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino (C6)	35	€ 16.500,00	€ 16.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 825,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 15.675,00**

Regime fiscale della vendita decreto salva banche D.L. 18/2016

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo del 06/03/2025;
- 2) Quotazioni immobiliari OMI appartamenti
- 3) Quotazioni immobiliari magazzini

Data :
17-06-2025



pdfelement

L'Esperto alla stima
Ing. Italo Fanciullo