**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Procedura R.G. Es. n. **162/2025**

Data udienza ex Art. 569 c.p.c. **05.03.2025 ore 10:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marouene Balsano**

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Battaglia**

Esperto Stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Promossa da

***OMISSIS***
*Avv. Filippo Cangemi*
C.F.: CNGFPP55D14G273M
PEC: avvocatofilippocangemi@pec.it

Contro

***OMISSIS***

Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

**Sommario**

**INCARICO** ... 2
**Operazioni peritali** ... 3
**Lotto Unico** ... 3
**Completezza documentazione ex art. 567** ... 3
**Titolarità Lotto Unico** ... 4
**Dati catastali Lotto Unico** ... 4
**Confini Lotto Unico** ... 6
**Cronistoria dati catastali Lotto Unico** ... 6
**Descrizione Lotto Unico** ... 7
**Consistenza Lotto Unico** ... 13
**Stato di occupazione Lotto Unico.** ... 13
**Corrispondenza catastale Lotto Unico** ... 13
**Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico** ... 15
**Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico** ... 16
**Provenienze ventennali Lotto Unico** ... 18
**Formalità pregiudizievoli Lotto Unico** ... 19
**Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico** ... 19
**Normativa urbanistica Lotto Unico** ... 19
**Cronistoria titoli autorizzativi** ... 20
**Stima** ... 25
**ALLEGATI** ... 37

## INCARICO

Con provvedimento del 27.11.2025, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email: ing.barranti@libero.it, PEC: ing.barranti@pec.it, Tel. 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

In data 04.12.2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Operazioni peritali

**08 Gennaio 2026** - Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 09:30 presso il territorio di Altavilla Milicia (PA). Sui luoghi, oltre al sottoscritto Esperto Stimatore, erano presenti l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice dello stesso Esperto Stimatore, il custode giudiziario Avv. Alessandra Battaglia ed il Sig. OMISSIS delegato dalla figlia Sig.ra OMISSIS, odierna esecutata.

Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico, prendendo appunti in separato foglio, dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (PA) al Fg.9, P.lla 937 sub.1.

Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto e le stesse operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

## Lotto Unico

Il Lotto Unico è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- ***Quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare, consistente in una porzione di villa bifamiliare, sita in via Consolare, nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.9, P.lla 937 sub.1;***



*Si precisa che la foto satellitare individua il fabbricato all'interno del quale ricade il Lotto Unico*

## Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, la Certificazione a firma del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo. Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 27.10.2025 Reg. Gen. 54086 Reg. Part. 42436) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Titolarità Lotto Unico

L'immobile, costituente il Lotto Unico, appartiene per la quota pari ad 1/3 all'odierna esecutata:

**OMISSIS**

La restante quota, pari ad 2/3, appartiene alla Sig.ra OMISSIS, odierna creditrice procedente.

L'immobile in oggetto perveniva all'esecutata in forza dell'Atto di compravendita Rep. n.5167 del 24.04.1995 a rogito del Notaio Dott. Tripodo Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11.05.1995 al Reg. Gen. 17722 Reg. Part. 13261 da potere della Sig.ra OMISSIS, la quale dichiarava nello stesso Atto che i suddetti beni sono pervenuti: *"[…] alla venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto in Notaio Francesco Chiazzese da Misilmeri del 4 agosto 1966 rep. n. 14110 registrato a Misilmeri il 24 agosto 1966 al n.962 e trascritto a Palermo il 27 agosto 1966 ai nn. 29108/24277".*

## Dati catastali Lotto Unico

Il Lotto Unico, è censito al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (Codice A229) con i seguenti identificativi:

| Foglio | Part. | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 937 | 1 | A/7 | 4 | 7 | 133 mq *(escluse aree scoperte 120 mq)* | € 542,28 |

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**
- OMISSIS.

Derivante da:

**Fg. 9 P.lla 937 sub.1 (Catasto Fabbricati):**

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.02.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.2011 Pratica n.PA0104250 in atti dal 24.02.2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.15026.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.04.1995:

- INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.04.1995 in atti dal 23.04.1998 COMPRAVENDITA (n.1326.1/1995);



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.1993:

- COSTITUZIONE in atti dal 25.02.1993.

Data presentazione: 28/03/1978 - Data: 04/02/2026 - n. T131188 - Richiedente: BRRVCN72E05G273A

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 50

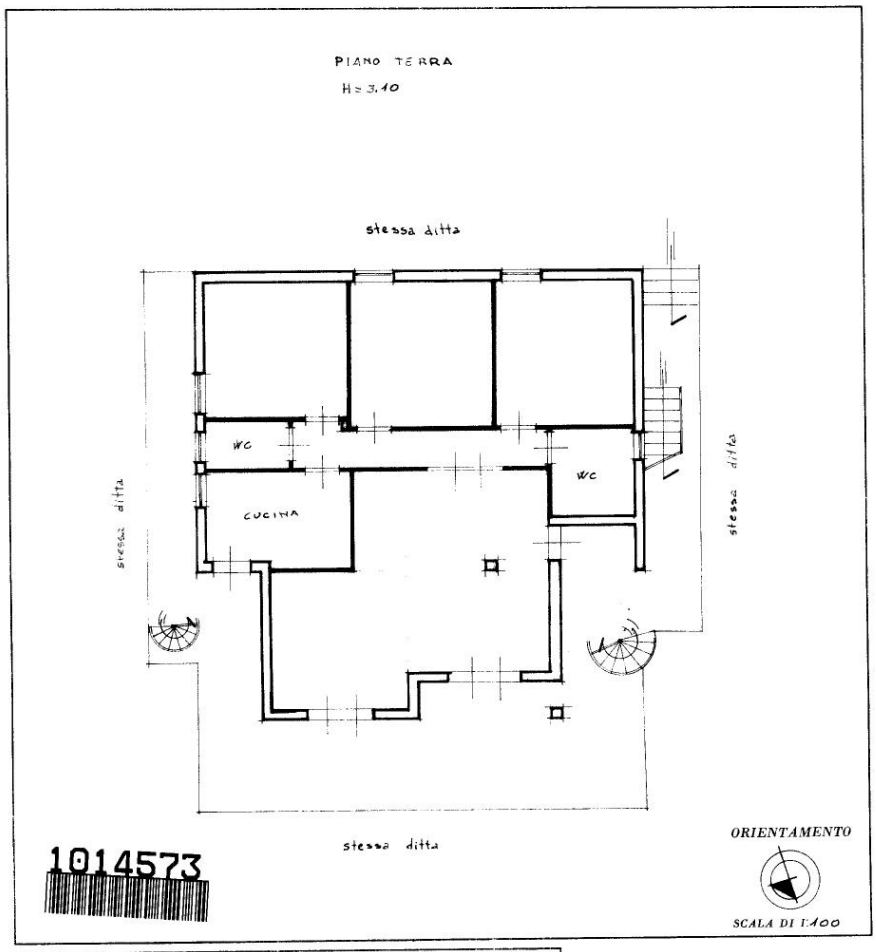
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* ALTAVILLA MILICIA *Via località* DUE TORRI

*Ditta* Bologna Giuseppina *nata a* Castellammare del Golfo *il* 20-5-1922

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

*Compilata dal* Geom. Arcidiacono Mario
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

*Iscritto all'Albo dei* Geometri

*della Provincia di* Palermo

DATA 28-3-1978

*Firma:* Geom. Arcidiacono

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1978 - Data: 04/02/2026 - n. T131188 - Richiedente: BRRVCN72E05G273A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2026 - Comune di ALTAVILLA MILICIA(A229) - < Foglio 9 - Particella 937 - Subalterno 1 >
STRADA CONSOLARE n. 27 Piano T
1 di 1

*Planimetria catastale del Lotto Unico*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Confini Lotto Unico

La porzione del lotto di terreno identificato al C.T. con la particella n. 421, sul quale insiste il fabbricato nel quale ricade il Lotto Unico, confina a nord-est con la particella n. 947 di proprietà demaniale, a sud-est con fabbricato adiacente identificato al N.C.E.U. con la particella n. 450, di proprietà di terzi, a sud-ovest con le particelle nn. 1523 e 450 e a nord-ovest con fabbricato adiacente identificato al N.C.E.U. con la particella n. 421, di proprietà di terzi.




*Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa 9 con individuazione del fabbricato in cui ricade il Lotto Unico*

## Cronistoria dati catastali Lotto Unico

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal 09.05.2025 ad oggi | **OMISSIS**<br>*Proprietà 1/3*<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà 2/3* | Fabbricati:<br>Fg. 9 P.lla 937 sub.1 |
| Dal 24.04.1995<br>al 09.05.2025 | **OMISSIS**<br>*Proprietà 1/3*<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà 1/3*<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà 1/3* | Fabbricati:<br>Fg. 9 P.lla 937 sub.1 |
| Dal 25.02.1993<br>al 24.04.1995 | **OMISSIS**<br>*Proprietà fino al 24.04.1995* | Fabbricati:<br>Fg. 9 P.lla 937 sub.1 |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Descrizione Lotto Unico

Il Lotto Unico, oggetto del presente pignoramento, è ubicato nella via Consolare nel Comune di Altavilla Milicia (PA) e consiste in un appartamento sito al piano terra di una villetta bifamiliare con corte circostante.

Il Lotto Unico ricade in una zona extra-urbana caratterizzata prevalentemente da aree con destinazione residenziale-turistico, raggiungibili percorrendo la via Consolare, a partire dalla SS113 direzione Est, per circa 400 m fino a raggiungere il civico n.25, dove è presente l'accesso al Lotto, attraverso un cancello scorrevole *(Vedi Foto 1)*.

Quest'ultimo immette in uno scivolo carrabile *(Vedi Foto 2)* dal quale si raggiunge dapprima una corte di pertinenza dell'immobile adiacente al Lotto oggetto di esecuzione, sulla quale grava servitù di passaggio a favore del Lotto Unico *(Vedi Foto 3)*. Dalla stessa corte, mediante un ulteriore cancello a doppio battente in ferro, si raggiunge la corte di accesso al Lotto Unico, nonché di ulteriori unità. Suddetta corte è costituita da un piazzale destinato a parcheggio e da un giardino con piantumazione varia sul fronte Nord-Est. Dalla corte si accede, a sinistra alla porzione di villa bifamiliare presente al piano terra (*costituente il Lotto Unico*), a destra ad un fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, che si sviluppa su due piani fuori terra in cui risultano essere presenti alcuni locali, non oggetto dell'odierna procedura.

Sempre dalla corte menzionata trae origine l'accesso, tramite rampa di scala esterna, all'unità di piano primo soprastante l'odierno Lotto Unico, anch'essa non oggetto dell'odierna procedura. Infine, tramite due cancelli battenti, il lotto unico trae accesso alla spiaggia sul lato Nord-Est.

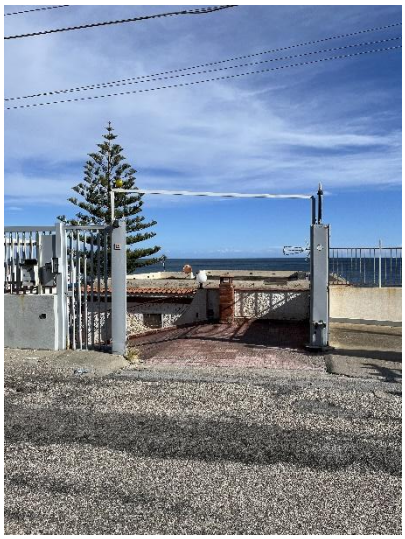


*Foto 1- Accesso da via Consolare*



*Foto 2- Scivolo carrabile*



*Foto 3- Corte*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848



*Foto 4- Fabbricato ricavato nello scivolo carrabile in cui ricadono locali non oggetto della presente procedura*



*Foto 5- Prospetto lato Ovest della villetta bifamiliare*

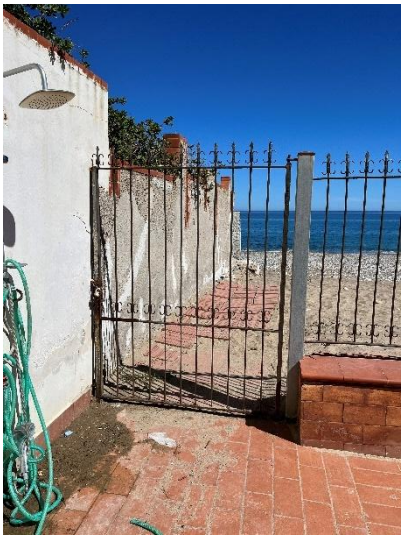
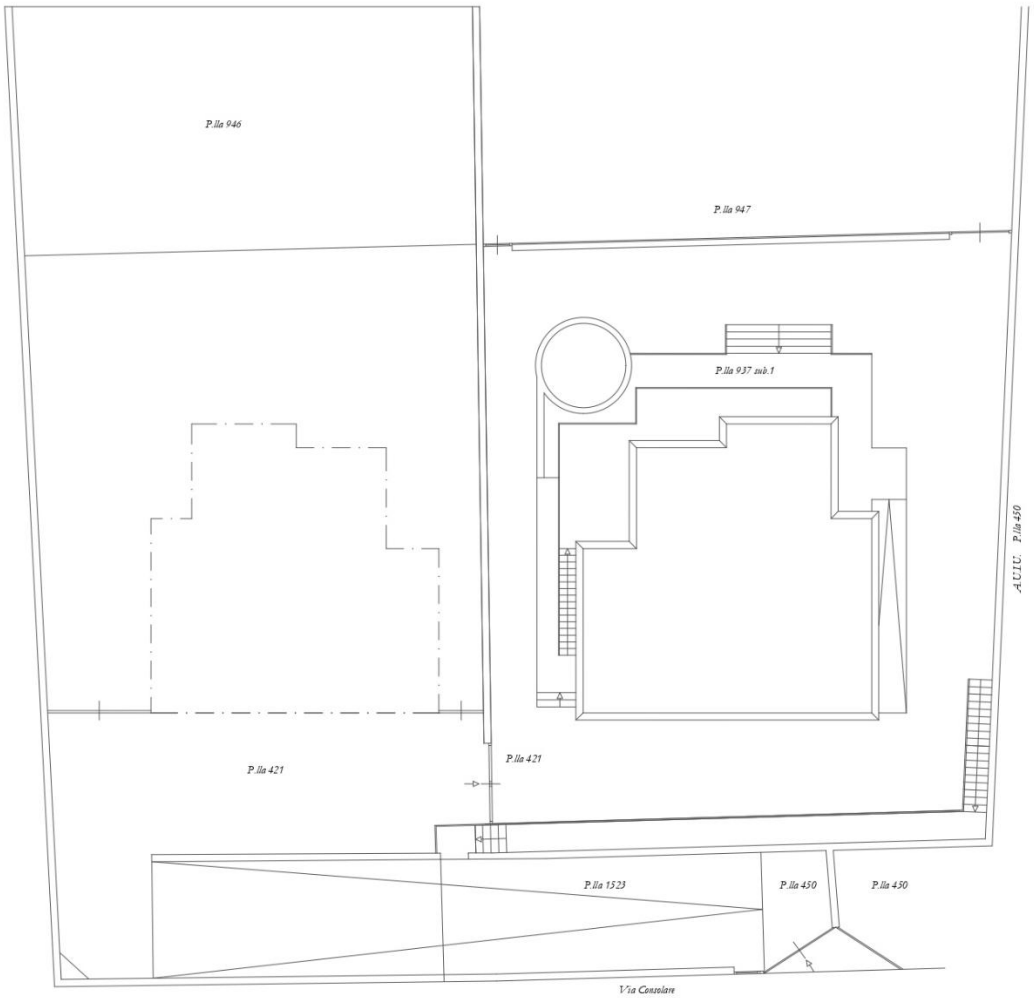


*Foto 6- Accesso alla battigia*






Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff95574ea78b4db294e55758cd848

Il Lotto Unico, consiste in un appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare, avente copertura piana, che consta di due elevazioni fuori terra, circondato su tre lati da una corte di pertinenza esclusiva identificata al sub.1 della particella n.937. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco con zoccolatura perimetrale e cantonale decorato con mattoni di colore rosso, nonché circondato da un camminamento rivestito con piastrelle di ceramica.



*Foto 7- Prospetto Nord-Est*



*Foto 8- Prospetto Sud-Ovest e corte circostante*



*Foto 9- Prospetto Nord-Est*

Dalla porta d'ingresso, posta nel fronte Nord-Ovest, ci si immette in un vano adibito a soggiorno, illuminato da due portefinestre, dal quale si accede ad un corridoio che consente di disimpegnare i restanti ambienti dell'unità, ossia:

- servizio igienico (wc 1), completo di lavabo, wc, bidet e vasca, munito di finestra alta prospiciente su corte interna (fronte Nord-Ovest);
- camera da letto 1, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud-Ovest);
- camera da letto 2, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud-Ovest);
- camera da letto 3, munita di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud-Est), nonché di un servizio igienico (wc 2), completo di lavabo, wc, bidet e doccia, munito di finestra prospiciente su corte comune (fronte Sud-Est);
- cucina, munita di porta-finestra e finestra prospicienti su corte comune (rispettivamente fronte Nord-Est e Sud-Est).



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848



*Foto 10- Soggiorno*

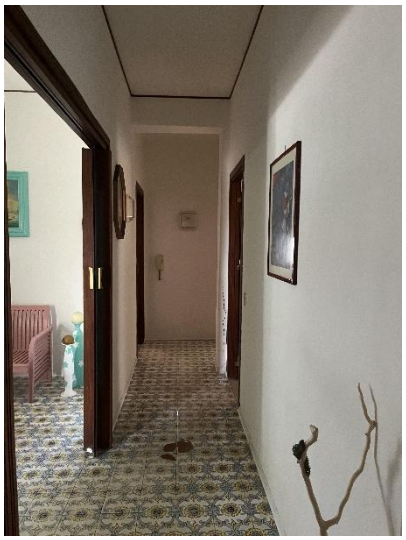


*Foto 11- Disimpegno*

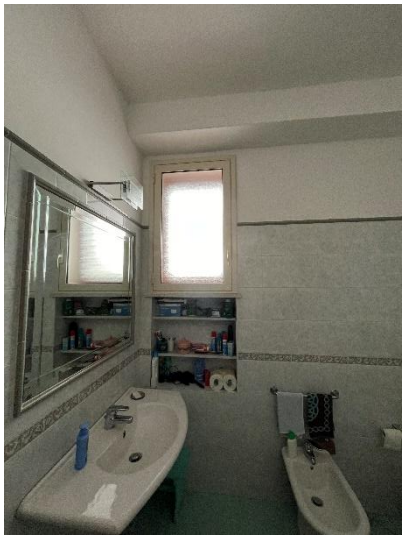


*Foto 12- Servizio igienico (wc1)*



*Foto 13- Camera 1*



*Foto 14- Camera 2*



*Foto 15- Camera 3*

Per quanto concerne le finiture, l'unità immobiliare presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in maiolica di diverso colore e disegno, ad eccezione:

- della cucina dove il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore marrone;
- del servizio igienico (wc 1), accessibile dal disimpegno, dove il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore verde.

Le pareti si presentano tutte rifinite con idropittura lavabile in diverse colorazioni, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici (wc 1 e 2) in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848



*Foto 14- Servizio igienico (wc 2)*



*Foto 15- Cucina*



*Foto 16- Cucina*



*Foto 17- Citofono*



*Foto 18- Infissi*



*Foto 19- Infissi*

La porta d'ingresso all'unità e le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono per la maggior parte in legno di colore ciliegio, mentre alcune sono in alluminio di colore bianco, tutte con avvolgibili di colore bianco.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia non conforme alle normative vigenti, impianto citofonico, scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, split per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, radiatori in ghisa, Fossa Imhof e cisterna per l'approvvigionamento idrico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione in quanto internamente gli ambienti presentano macchie di umidità con presenza di efflorescenza saline, rigonfiamento e distacco dello strato di finitura dell'intonaco alla base delle pareti perimetrali, nonché lesioni nella parte basamentale dei pilastri.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848



*Foto 20 – Lesioni su pilastro*



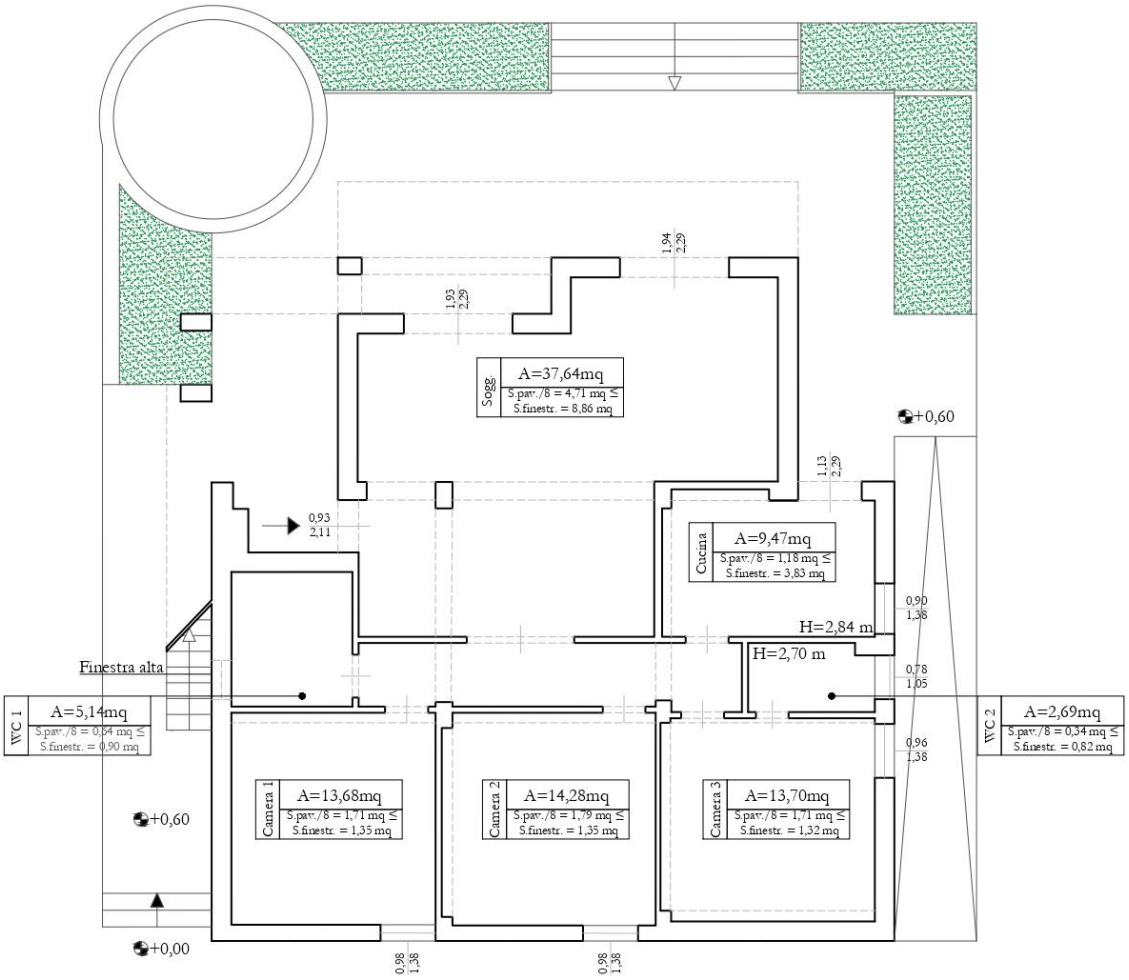
*Foto 21- Umidità da risalita con presenza di efflorescenze saline*



*Foto 22- Efflorescenza saline nella parte basamentale della parete*

La superficie commerciale totale stimata dell'immobile è pari a 130,30 mq.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'intero appartamento di piano terra, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi, nonché i rapporti areo-illuminati.






Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Consistenza Lotto Unico

I coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare.

Per la superficie commerciale del Lotto Unico non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguaglio, mentre per la corte è stato applicato il 10% (*Corti e Cortili*).

| Destinazione | Superficie Lorda | Coeff. di ragguaglio | Superficie Commerciale |
|---|---|---|---|
| Piano Terra | 125,75 mq | 1 | 125,75 mq |
| Corte | 127,75 mq | 0,10 *(l'eccedenza oltre i 25 mq al 2%)* | 4,55 mq |
| **Totale Superficie Commerciale Lotto Unico** | | | **130,30 mq** |

## Stato di occupazione Lotto Unico.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dell'esecutata e della creditrice procedente.

## Corrispondenza catastale Lotto Unico

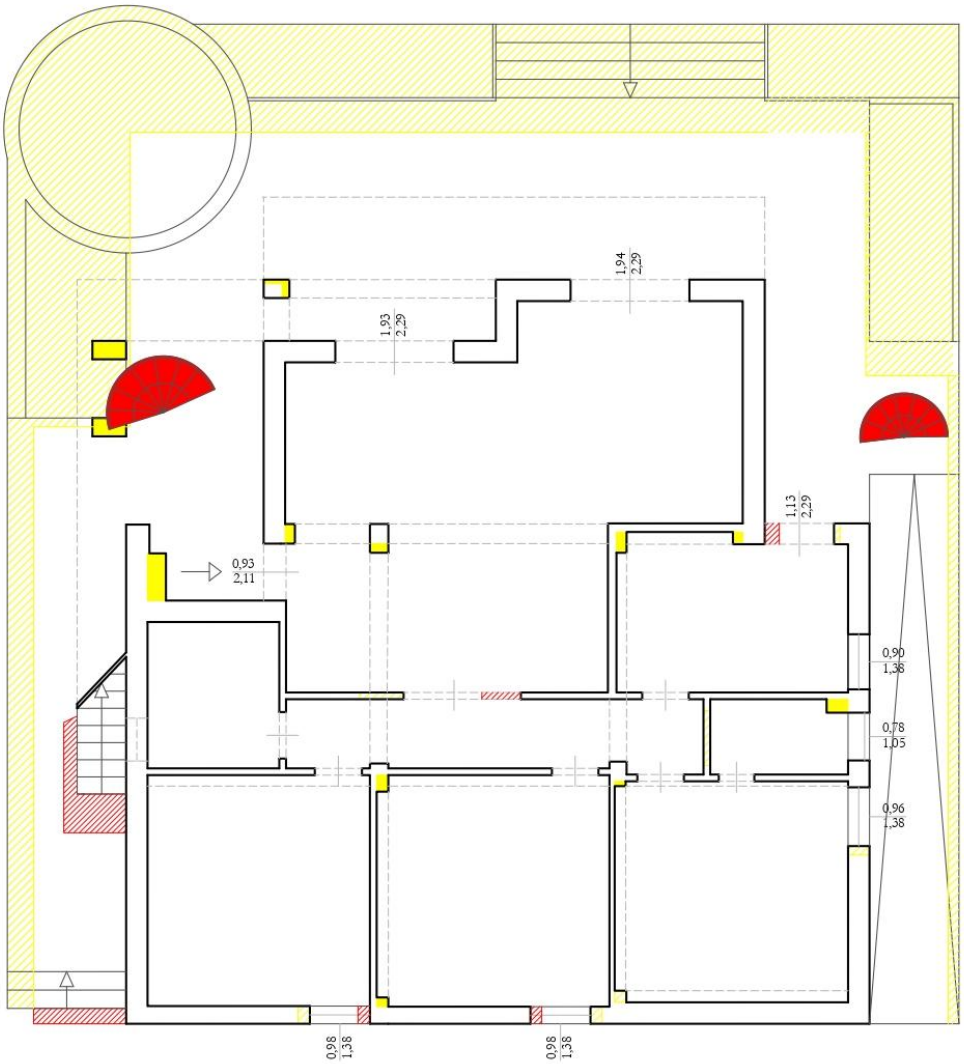
Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 28.03.1978) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione delle aperture sui vari fronti;
2. Lieve traslazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno;
3. Mancata rappresentazione di due pilastri esterni;
4. Mancata rappresentazione dei cavedi;
5. Diversa rappresentazione della corte esterna, consistente nell'aumento della porzione pavimentata, nella diversa rappresentazione della scala esterna e assenza di due scale a chiocciola.

Pertanto, alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale il Lotto Unico, dovrà essere presentato il Docfa catastale per l'aggiornamento delle planimetrie e per la variazione toponomastica, per un importo pari ad € 1.000,00.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848




LEGENDA

Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria catastale

Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

**Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico**

L'odierno Lotto Unico è costituito dalla quota pari ad 1/3 dell'appartamento sito al piano terra di una villetta bifamiliare con corte esterna circostante, censita al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia (PA) al Fg.9, P.lla 937, sub.1.

Il Lotto Unico ricade in una zona extra-urbana caratterizzata prevalentemente da aree con destinazione residenziale-turistico, raggiungibili percorrendo la via Consolare, a partire dalla SS113 direzione Est, per circa 400 m fino a raggiungere il civico n.25, dove è presente l'accesso al Lotto, attraverso un cancello scorrevole.

Quest'ultimo immette in uno scivolo carrabile dal quale si raggiunge dapprima una corte di pertinenza esclusiva dell'immobile adiacente al Lotto oggetto di esecuzione, sulla quale grava servitù di passaggio a favore del Lotto Unico.

Dalla stessa corte, mediante un ulteriore cancello a doppio battente in ferro, si raggiunge la corte di accesso al Lotto Unico, nonché di ulteriori unità. In particolare, dalla suddetta corte si accede, a sinistra, alla porzione di villa bifamiliare presente al piano terra (*Lotto Unico)*, mentre a destra ad un fabbricato ricavato al di sotto dello scivolo carrabile, che si sviluppa su due piani fuori terra nel quale risultano presenti alcuni locali non oggetto della presente procedura esecutiva. Dalla medesima corte è inoltre consentito l'accesso, tramite rampa di scala esterna, all'unità di piano primo soprastante l'odierno Lotto Unico, anche questa non oggetto dell'odierna procedura. Infine, mediante due cancelli battenti, è consentito l'accesso alla spiaggia.

Nello specifico il Lotto Unico, consiste in un appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare, avente copertura piana, che consta di due elevazioni fuori terra. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco con zoccolatura perimetrale e cantonale decorato con mattoni di colore rosso, nonché circondato da un camminamento rivestito con piastrelle di ceramica.

Il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla consistenza catastale motivo per il quale sarà necessario eseguire l'aggiornamento del nuovo Docfa al fine di allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, nonché eseguire la rispettiva variazione toponomastica.

Riguardo la conformità urbanistica, per il Lotto Unico è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia, la **Licenza Edile n.461 del 29.07.1968**, per la costruzione di case di civile abitazione ad Altavilla Milicia.

Successivamente veniva presentata, dalla Sig.ra OMISSIS, **Domanda di Condono Edilizio Prot. n.2929 del 02.04.1986**, ai sensi della L.R. n.37 del 10.08.1985, al fine di sanare nuove opere abusive, per il quale è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43 del 15.07.2010**

Lo stato dei luoghi, non è conforme alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43/2010** in quanto sono presenti lievi difformità, nonché criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal D.M. del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'Art. 5 dello stesso D.M.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare Segnalazione di inizio attività (SCIA), ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. n.380/2001. Tuttavia, condizione necessaria affinché si possa presentare la suddetta SCIA e che venga ottenuto il Nulla Osta Paesaggistico dalla Soprintendenza. L'eventuale mancato rilascio del Nulla Osta, non consentirebbe la definizione della suddetta SCIA e pertanto conseguentemente la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per il Lotto in oggetto.

La superficie commerciale del **Lotto Unico** è pari a 130,30 mq ed il prezzo della quota pari a 1/3 dello stesso Lotto da porre a base d'asta, è pari a **€ 45.855,33**.

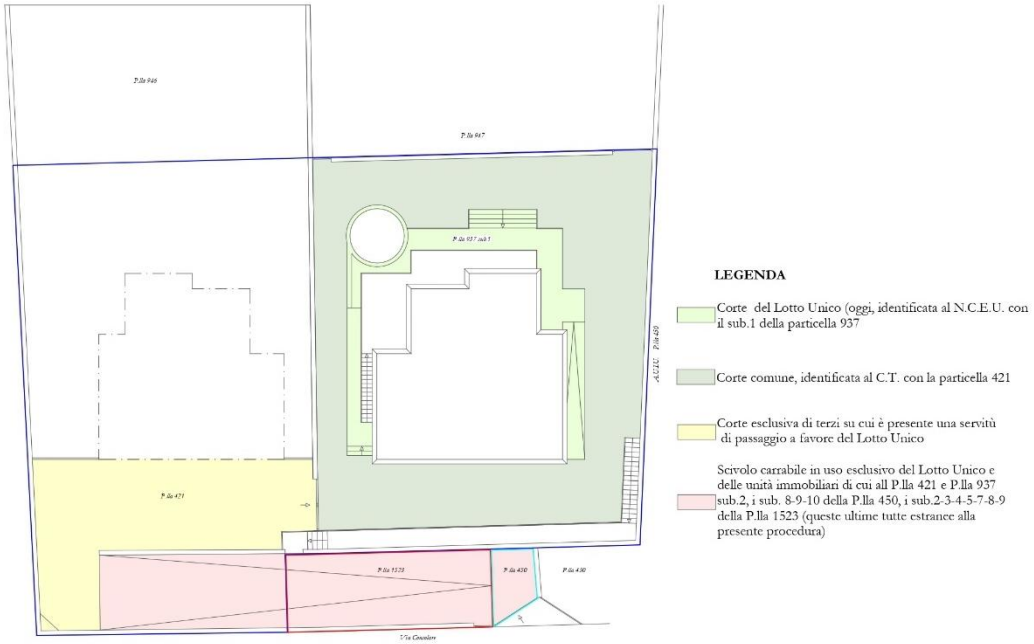
**Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico**

Con nota PEC del 09.12.2025, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che: *"In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 02.12.2025, visti gli atti di archivio, si comunica che il territorio del Comune di Altavilla Milicia (PA) non è interessato da diritti di uso civico".*

Invece, per quanto riguarda le servitù giova precisare che nell'Atto di Compravendita del 22.01.1980, con la quale la Sig.ra OMISSIS vendeva alla Sig.ra OMISSIS (villetta adiacente a quella oggetto di accertamento) *"la casa di civile abitazione con annesso terreno libero da costruzioni di circa metri quadrati quattrocento (400)",* all'Art.1 dello stesso atto veniva riportato quanto segue: *"L'immobile ora compravenduto gode di servitù attiva di passaggio sulla stradella di accesso larga m 6,00, che si diparte dalla via Consolare sulla quale ha il cancello di ingresso, fino al confine fra la rimanente proprietà della venditrice e l'immobile in oggetto. La parte venditrice precisa che detta stradella ricadente originariamente su parte della particella 421 e su parte della particella 450 della signora OMISSIS, oggi per la porzione in uso esclusivo della signora Bologna nonché ora anche della parte acquirente è catastalmente raffigurata dalle particelle 938 mq 50 e 939 di mq 60 sempre del foglio n.9. Analoga servitù di passaggio è costituita a favore della venditrice sulla restante porzione di rampa della stradella, ricadente insieme a tutti i suoi manufatti sul terreno facente parte del presente atto e quindi di proprietà esclusiva da oggi in poi della sig. OMISSIS".*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3df9574ea78b4db294e55758cd848




Si precisa che, come riportato nel *Quadro d* della Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita del 24.04.1995, con il quale la Sig.ra OMISSIS trasferiva all'odierna esecutata il Lotto oggetto della presente procedura, si evince quanto di seguito: *"La vendita è stipulata con ogni accessione, miglioria (…) pertinenze, tutto incluso e nulla escluso e con tutto altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune in un edificio in Condominio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e ss. e precisamente* ***ed in particolare con la servitù attiva di passaggio su spazio pertinenziale a favore dell'appartamento posto al primo piano e dei locali di sgombero e cantine e del lastrico solare e tutte le unità immobiliari ricadenti sullo stesso lotto di terreno oggetto della compravendita*** *(…)" (Vedi Allegato F).*

Inoltre, dalla planimetria sopra riportata si evince quanto segue:

- Contorno blu: identifica l'odierna P.lla 421 al C.T. (aventi oggi mq 1010) sulla quale la dante causa dell'odierna esecutata, ha realizzato due villette bifamiliari, oggi censite rispettivamente al N.C.E.U. alla P.lla 421 sub.1-3-4-5 (tutte non oggetto di esecuzione) e P.lla 937 sub.1-2-3 (di cui oggetto di esecuzione solo il sub.1, costituente il presente Lotto Unico). Tale particella di terreno veniva acquistata dalla Sig.ra OMISSIS con Atto di Compravendita del 04.08.1966 Rep. n.14110.
- Contorno rosso: evidenzia la P.lla 1523 sub.2 (ex P.lla 939), costituente una porzione dello scivolo carrabile. La Sig.ra OMISSIS, dante causa dell'odierna esecutata, dichiarava nell'Atto di Compravendita del 22.01.1980 (con cui vendeva la prima delle villette bifamiliari, ossia quella censita alla P.lla 421 al N.C.E.U.): *"[…] la parte venditrice precisa che detta stradella ricadente originariamente su parte della particella 421 e su parte della particella 450 della signora OMISSIS, oggi per la porzione in uso esclusivo della signora OMISSIS nonché ora anche della parte acquirente è catastalmente raffigurata dalle particelle 938 di mq 50 e 939 di mq 60 sempre del foglio n.9".*
- Contorno ciano: evidenzia una porzione della P.lla 450 al C.T., identificata al N.C.E.U. con il sub.7



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

della stessa P.lla 450; tale porzione, per dovere di precisione, non è stata citata nel sopra richiamato Atto di Compravendita del 22.01.1980.

Inoltre si evidenzia, lo stesso sub.7 della particella n.421 (contorno ciano) ed il sub.2 della particella n. 1523 (contorno rosso), pur costituendo l'ingresso al Lotto Unico, non risultano fra i beni pignorati nella presente procedura in quanto intestato catastalmente a terzi.

**Provenienze ventennali Lotto Unico**

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---|---|---|
| **Dal 09.05.2025 ad oggi** | **OMISSIS**<br>OMISSIS<br>*Proprietà per 1/3*<br>**OMISSIS**<br>OMISSIS<br>*Proprietà per 2/3* | **Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Termini Imerese Rep.n.281/2025**<br>Trascritto a Palermo il 16.05.2025 ai nn. 24346/19502.<br>Si precisa che la quota oggetto di trasferimento era pari ai 2/3 dell'intero, di proprietà dei Sigg. OMISSIS |
| **Dal 24.04.1995 al 09.05.2025** | **OMISSIS**<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà per 1/3*<br>**OMISSIS**<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà per 1/3*<br>**OMISSIS**<br>**OMISSIS**<br>*Proprietà per 1/3* | **Atto di compravendita del 24.04.1995, Rep. nn. 5167/709**<br>Notaio Dott. Sergio Tripodo<br>Registrato il 15.05.1995 al n.4729.<br>Trascritto a Palermo il 11.05.1995 ai nn. 17722/13261<br>L'esecutata, Sig.ra OMISSIS acquisiva, da potere di OMISSIS, la quota indivisa di 1/3, mentre la restante quota, pari a 2/3, veniva acquisita dai Sigg. OMISSIS. |

Per quanto riguarda il Lotto Unico, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (27.10.2025).



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Formalità pregiudizievoli Lotto Unico

***Iscrizioni***

***Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 51574/12790 del 04.07.2007***

A favore di: OMISSIS (poi annotata in surrogazione in favore della creditrice procedente OMISSIS in data 06.09.2024 ai nn.42782/3717)

Contro: OMISSIS(per la quota di 1/3)

Derivante da: Ipoteca volontaria atto Notaio Saguto Pierina del 11 giugno 2007 nn.7728/4997.

**Formalità a carico della procedura.**

***Trascrizioni***

***Trascrizione nn. 54086/42436 del 27.10.2025***

A favore di: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare del 23.10.2025 Rep. n. 2541/2025 del Tribunale di Termini Imerese.

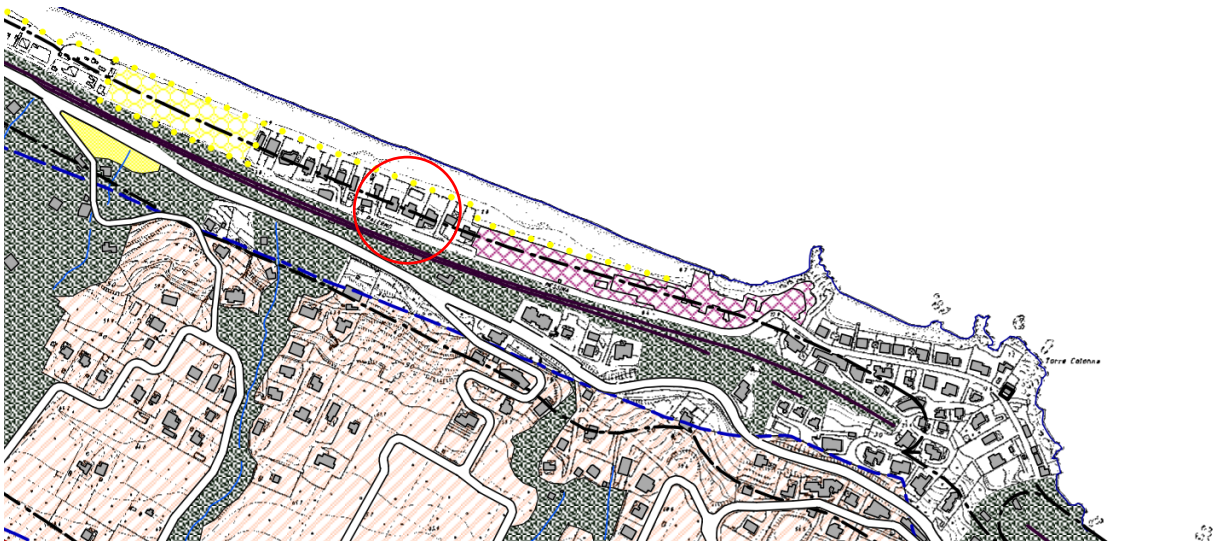
**Formalità a carico della procedura.**

## Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico

Nulla da riferire.

## Normativa urbanistica Lotto Unico

Il Lotto Unico ricade nella Z.T.O. del PRG del Comune di Altavilla Milicia (PA) approvato con il Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente, D. Dir. 164/DRU del 12.04.2002, costituente la fascia di rispetto VINCOLO DI DISTANZA DALLA BATTIGIA (fasce dei ml. 150 - 500 - 1.000, art. 15 L.R. n° 78/76).



*Stralcio della tavola del PRG del Comune di Altavilla Milicia con individuazione del fabbricato in cui ricade il Lotto Unico*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

**Cronistoria titoli autorizzativi**

A seguito di un approfondita ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia (PA), riguardo il fabbricato, nella quale ricade il **Lotto Unico**, è stata rinvenuta una **Licenza Edile n.461 del 29.07.1968**, per la costruzione di case di civile abitazione ad Altavilla Milicia.

Nella stessa pratica risultavano allegati:

- **Nulla Osta della Soprintendenza ai monumenti in data 31 luglio 1968 Prot.3009**;
- **Nulla Osta della Capitaneria di Porto ai sensi dell'Art.55 del C.N. del 28.06.1969 n.290**;
- **Nulla Osta del Comune di Altavilla Milicia n.401 del 2 luglio 1969**;
- **Certificato di conformità del 19.08.1976 Prot. n. 12763;**
- **Certificato d'uso delle strutture in c.a. del 22.09.1976 n.38138/2.4.18/CA Div.1;**
- **Atto d'Obbligo del 24.11.1976;** veniva dichiarato di costruire su un'area di metri quadrati 58 (cinquantotto) vincolo permanente a parcheggio e sulla restante area di 650 mq vincolo di inedificabilità; successivamente con scrittura privata del 07.01.1977 la Sig.ra OMISSIS rettificava la determinazione della superficie che doveva essere destinata a zona di parcheggio avendola ritenuta essere di metri quadrati 16 mentre la superficie da destinare a parcheggio in conformità alle prescrizioni di legge doveva essere di mq 76 dichiarando pertanto di costituire su di un'area di mq 76 vincolo permanente a parcheggio.
- **Atto Dichiaratorio del 21.12.1976.**

Successivamente, la Sig.ra OMISSIS presentava **Domanda di Condono Edilizio Prot. n.2929 del 02.04.1986**, ai sensi della L.R. n.37 del 10.08.1985, al fine di sanare nuove opere abusive consistenti in:

- Utilizzazione delle strutture portanti dello scivolo per la realizzazione di una ulteriore unità abitativa con superficie abitabile di mq 93,01 e superfici non residenziali per complessivi mq 71,22 *(riguardanti nello specifico unità non oggetto della presente procedura esecutiva);*
- Abolizione della scala interna alla villetta con sfruttamento ad uso abitativo della corrispondente superficie *(riguardante nello specifico il Lotto Unico e l'unità censita al sub.2 della p.lla 937);*
- Variazione della distribuzione degli ambienti interni mediante diversa tramezzatura degli appartamenti *(riguardante nello specifico il Lotto Unico);*

Dalla consultazione del fascicolo allegato alla suddetta pratica di Condono Edilizio, risulta essere stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.43 del 15.07.2010.**

La stessa Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata visti e accertati da parte del Comune di Altavilla Milicia i seguenti documenti:

- **Parere favorevole, dal punto di vista igienico-sanitario**, espresso dall'azienda USL 6 di Palermo, Distretto di Bagheria DSB 52 con nota n.744 del 27.04.2007 (Rep.17220/07), ai sensi dell'Art.9 della L.R. 34/96;
- **Relazione idrogeologica a firma del geologo Dott. Francesco Zerilli**, iscritto al n° O.R.G.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

1252, con la quale si specifica che lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa del tipo Imhof e relativo pozzo disperdente;

- **Certificato di Idoneità sismica**, depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 25.08.2006 con **Prot.n.15816/06**, redatto dall'Ing. Claudio Vetro iscritto al n.3261 del relativo albo professionale.

Successivamente al rilascio della C.E. in sanatoria, con Nota Prot.3043/516.7 del 20.05.2016, la Soprintendenza riferiva che: *"[…] Considerato che questa Soprintendenza non ha mai rilasciato alcun provvedimento in merito all'istanza presentata il 27.12.2006, stante l'impossibilità di stabilire, dalla documentazione prodotta, le epoche in cui sono state realizzate le opere abusive che si chiedevano di sanare e la presenza di ulteriori opere abusive; Considerato che da quanto si evince dalla documentazione prodotta dalla Ditta OMISSIS, risulterebbe che nell'anno 1981 quando è stata presentata l'Istanza di sanatoria ai sensi della L.n.7 del 29.02.1980 per le opere difformi alla C.E. n.461 realizzate nei due fabbricati, la stessa aveva già realizzato abusivamente sia lo scivolo che il fabbricato ricavato al suo interno, fruttandone la struttura in c. a; Considerato che la Concessione Edilizia n.43 del 15.07.2010 risulta rilasciata in assenza del previo parere di questa Soprintendenza, dovuto per effetto del vincolo paesaggistico vigente nella zona: Tutto ciò premesso, si chiede a codesto Comune di voler esaminare la questione rendere note le conseguenti determinazioni riguardo la Concessione Edilizia anzidetta […]"*

Con Nota della Soprintendenza Prot.1091/515.4 del 05.03.2018, avente ad oggetto *"Parere di competenza ex art 32 della Ln.47/85 per la realizzazione di opere abusive in difformità al N.O. 3009 del 3107/1968 e per la realizzazione di un fabbricato sfruttando la struttura di uno scivolo in c.a., realizzato anch'esso abusivamente, sito nel Comune di Altavilla Milicia – C/da Torre Colonna, identificato al N.C.E.U. al Foglio 9 part. 937 sub.1 e 2"*, veniva riferito quanto di seguito: *"Considerato che, le opere abusive per le quali si chiede il N.O. ai sensi dell'art. 32 della L.47/85, sono state realizzate nel periodo compreso il 1968 e il 1976, successivamente al vincolo paesaggistico, imposto con D.A. n.4995 del 06.09.67 e comunque prima che la zona fosse sottoposta al vincolo di inedificabilità di cui all'art.15 lett. a) della L.R. 78/76; tutto quanto in premessa, considerato che gli ampliamenti nel fabbricato approvato con N.O. 3009 anzidetto sono di lieve entità e che il fabbricato, abusivamente realizzato sfruttando lo scivolo in c.a., si trova alle spalle dei fabbricati autorizzati per cui risulta poco visibile sia dal lato mare, che dall'alto in quanto coperto dallo scivolo, questa Soprintendenza ritiene che sussistano i presupposti per l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica, per le opere abusivamente realizzate, di cui si chiede il N.O. ai sensi dell'art.32 della L.47/85.*

*Tuttavia, visto che rientra nella competenza dei Comuni la valutazione della compatibilità di un progetto o di un abuso in presenza del vincolo posto a tutela delle coste di cui all'art.15, lett. "a" della L.R. 78/1976, in quanto si tratta di un vincolo urbanistico, si rimane in attesa che il Comune di Altavilla Milicia ci faccia sapere se i fabbricati, nella loro attuale consistenza, sono compatibili con ogni ulteriore e più restrittiva norma del regolamento edilizio e dei piani comunali e, in particolare, delle disposizioni delle leggi urbanistiche vigenti, al fine di dare efficacia amministrativa al parere di questa Soprintendenza, condizione necessaria per il proseguo dell'istruttoria presso questo ufficio in seguito alle modifiche procedurali di cui alla circolare n.2 del 18.08.2016 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana. Si rimane in attesa*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3df9574ea78b4db294e55758cd848

*di riscontro del Comune di Altavilla Milicia, a seguito del quale la scrivente potrà determinare l'anzidetta indennità sanzionatoria e successivamente emettere il Parere di Competenza per gli interventi abusivamente realizzati ai sensi dell'Art.32 L.47/85 e ai sensi dell'art. 167 del D.L. vo 42/04 per alle opere di ristrutturazione delle quali si chiede la compatibilità paesaggistica, con l'istanza assunta al prot. n.9825 del 12.08.2015".*

Infine, con Nota della Soprintendenza Prot.n. 1966/515.4 del 10.04.2018, avente ad oggetto *"Accertamento Compatibilità Paesaggistica art.32 della L.n.47/85 e ai sensi dell'art.167 del D.L. vo 42/04 per la realizzazione di opere abusive in difformità al N.O. 3009 del 31.07.1968 e per lavori di manutenzione-ristrutturazione in un fabbricato sito nel Comune di Altavilla Milicia -C/da Torre Colonna, identificato al N.C.E.U. al Foglio n.9 part.937 sub.1-2-3"*, veniva comunicata alla ditta che: *"(…) le opere abusive, realizzate dalla Sig.ra OMIAAI, in difformità al N.O. di questa Soprintendenza n.3009 del 31.07.1968, per le quali si chiede il N.O. ai sensi dell'Art.32 della L.47/85, arrecano un moderato danno al paesaggio tutelato, tuttavia questa Soprintendenza ritiene, per i motivi già espressi nella nota prot. 1091/S15.4 del 05.03.2018, che lo stesso non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione, e che pertanto sussistono i presupposti per l'accoglimento e l'accertamento della Compatibilità Paesaggistica. Le opere realizzate senza la preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza ex art.146 del D.L. vo n. 42/2004 e ss. mm. ii. sono comunque abusive, per cui il relativo mantenimento è subordinato al pagamento delle sanzioni ai sensi dell'art. 167 del D.L. vo n. 42/2004 per l'importo complessivo di € 14.107,70 (quattordicimilacentosette/70) (…)".*

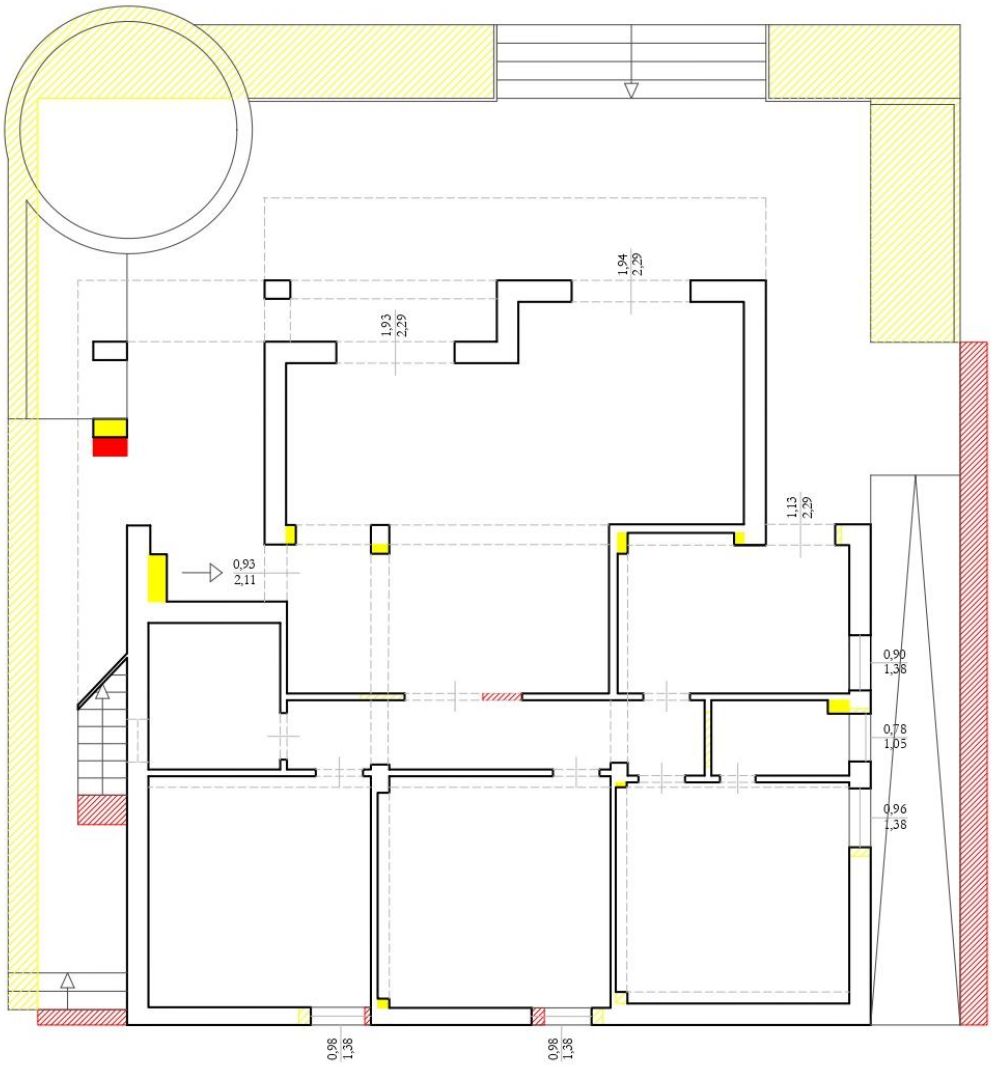
**Conformità urbanistico-edilizie**

Alla luce di quanto sopra detto pertanto si esegue il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010, evidenziando le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione delle aperture sui vari fronti;
2. Mancata rappresentazione dei pilastri e cavedi parzialmente inglobati nei muri di tompagno;
3. Lieve traslazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno;
4. Diversa rappresentazione della corte esterna, consistente nell'aumento della porzione pavimentata;
5. Lievi traslazioni delle scale esterne, consistenti in errate rappresentazioni grafiche.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848




LEGENDA

Ricostruzione totale e/o parziale rispetto la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.43/2010

Demolizione totale e/o parziale rispetto la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Inoltre, dall'esame della planimetria dei luoghi si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal D.M. del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'Art. 5 dello stesso D.M.

Tenuto conto che l'immobile ad oggi non è dotato di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ai fini dell'ottenimento dei requisiti aeroilluminanti, si renderebbe necessario eseguire una modifica delle aperture suddette. Tali attività, rientrano nella categoria degli Interventi di Manutenzione Straordinaria definiti dall'Art.3, comma 1, lettera b: *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi*



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

*anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"* mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, di una SCIA ai sensi dell'Art.22 del DPR 380/2011. Condizione necessaria affinché si possa presentare la suddetta SCIA e che venga ottenuto Nulla Osta Paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza. L'eventuale mancato rilascio del mancato Nulla Osta, non consentirebbe la definizione della suddetta SCIA e pertanto la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per il Lotto in oggetto.

Per quanto concerne la difformità di cui al **punto 4**, consistente nell'aumento della porzione pavimentata, viene prevista la demolizione della stessa al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Quest'ultima rientra nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'Art.4 comma 1 lettera *"ad"* della L.R. 23/21, mentre i restanti punti **2,3 e 5**, consistenti in errata rappresentazione grafica, sono comunque regolarizzabili all'interno della stessa SCIA.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto Unico saranno le seguenti:

1. Opere di ripristino ……..5.000,00 €
2. Opere ridimensionamento finestre …….....5.000,00 €
3. Onorario tecnico per la SCIA Art.22del DPR 380/01…….....3.500,00 €
4. Contributo sul costo di costruzione ……1.000,00 €
5. Diritti di Segreteria per la SCIA…….150,00 €
6. Richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ……1.500,00 €
7. Onorario tecnico per la S.C.A. ……1.500,00 €
8. Diritti di Segreteria per la S.C.A. ……150,00 €
9. A.P.E ……500,00 €
10. Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ……15.787,21 €

Si precisa che, dalla nota della Soprintendenza del 10.04.2018, prot. n. 1966/515.4, l'importo dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica risultava pari a **€ 14.107,70**; tenuto conto della maturazione degli interessi legali, il medesimo importo si attesta, allo stato attuale, in complessivi **€ 15.787,21**.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

Inoltre, ai fini della presente valutazione, l'importo relativo all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è considerato limitatamente alla quota parte di **€ 10.787,21**, in quanto onere riferibile all'odierno lotto unico oggetto della presente stima, e non all'intero compendio in sanatoria costituito anche dai sub. 8-9-10 della particella n.450 e dai sub. 2-3-4-5-7-8-9 della particella n. 1523.

## Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la Stima Sintetico-Comparativa e la Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato del Lotto Unico.

## Stima sintetica-comparativa

La Stima Sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ed attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web *"Comparabili Italia"*, ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è possibile ricevere report sul prezzo medio unitario.

Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza, ossia la superficie commerciale, determinata come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

**A** - Immobile avente categoria catastale A/7 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 315.000,00 €, ubicato nel comune di Altavilla Milicia (PA), CONTRADA TORRE COLONNA 89, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al Fg. 9 P.lla 39 con una superficie totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 198,00;

**B** - Immobile avente categoria catastale A/7 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di Altavilla Milicia (PA), STRADA CONSOLARE S.N.C., ed identificata al Catasto dei Fabbricati al Fg. 9 P.lla 665 con una superficie totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 133,68.



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Calcolatore Prezzi Medi

| Caratteristica | A | B |
|---|---|---|
| Data | 6/2021 | 6/2020 |
| Foglio | 9 | 9 |
| Mappale | 39 | 665 |
| Subalterno | | |
| Prezzo | 315.000,00 € | 220.000,00 € |
| Sup. Cat. Tot. | 198,0 | 133,68 |
| Prezzi Medi | 1.590,91 €/m² | 1.645,72 €/m² |

**Prezzo Unitario:** 1.613,00 €/m²

Si è fatto altresì riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliare nel Comune di Altavilla Milicia (primo semestre 2025), a destinazione residenziale e tipologia *"Ville e Villini"*, nella zona denominata "*D3 – Periferica/Lungomare-Torre Colonna-Cala Sciabica*" sulla base del quale si rileva che il valore minimo in *"Normale"* stato conservativo è pari a 970,00 €/mq ed il valore massimo in *"Normale"* stato conservativo è pari a 1.450,00 €/mq.

Agenzia Entrate

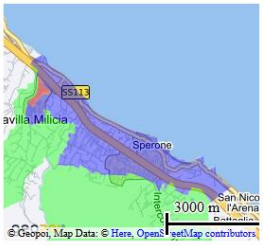
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

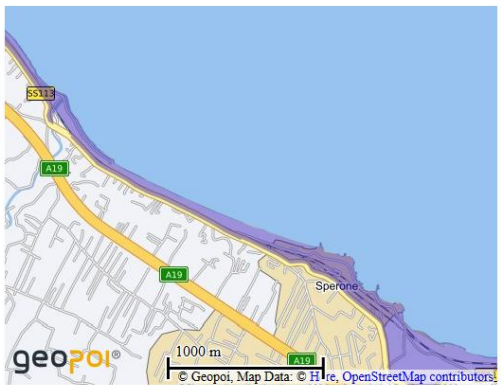
**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1
**Provincia:** PALERMO
**Comune:** ALTAVILLA MILICIA
**Fascia/zona:** Periferica/LUNGOMARE-TORRE%20COLONNA-CALA%20SCIABICA
**Codice zona:** D3
**Microzona:** 2
**Tipologia prevalente:** Ville e Villini
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Ville e Villini | Normale | 970 | 1450 | L | 3 | 4,2 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




Considerato il valore desunto dalla banca dati *"Comparabilitalia"*, pari a 1.613,00 €/mq, nonché il valore massimo estratto dall'OMI, in considerazione anche delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del Lotto Unico, è stato attribuito un valore unitario pari a **1.531,50 €/mq.**

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

130,30 mq x 1.531,50 €/mq = **€ 199.554,45**



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

## Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario, attraverso il mercato locativo, e successiva determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
2. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
3. Stima del valore di mercato.

1. *Reddito lordo annuo*

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto.

Agenzia Entrate

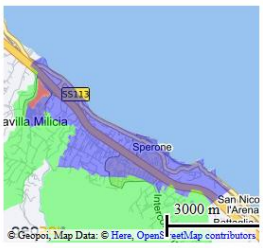
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

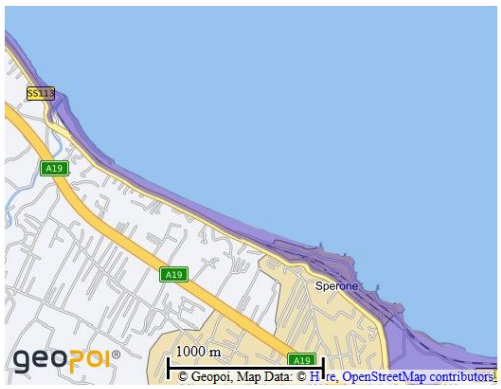
**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1
**Provincia:** PALERMO
**Comune:** ALTAVILLA MILICIA
**Fascia/zona:** Periferica/LUNGOMARE-TORRE%20COLONNA-CALA%20SCIABICA
**Codice zona:** D3
**Microzona:** 2
**Tipologia prevalente:** Ville e Villini
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Ville e Villini | Normale | 970 | 1450 | L | 3 | 4,2 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




Tenendo conto del valore massimo estratto dall'OMI, scelto in base alle qualità estrinseche ed intrinseche del Lotto Unico, è stato attribuito un valore unitario pari a **4,20 €/mq x mese.**

Pertanto, in considerazione della superficie commerciale del Lotto Unico, precedentemente determinata pari a 130,30 mq, si determina un **reddito lordo mensile** pari a:

130,30 mq x 4,20 €/mq x mese = 547,26 €/mese

Ovvero un **reddito lordo annuo** pari a:

547,26 €/mese x 12 mesi = 6.567,12 €/anno



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene.

A tal fine si fa riferimento alla sottostante tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

| **Spese** | **Forte-De Rossi** | | | **Realfonzo** | | | **Michieli** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | min | max | media | min | max | media | min | max | media |
| Manutenzione | 2 | 4 | 3 | 2 | 6 | 4 | 4 | 8 | 6 |
| Servizi | 2 | 5 | 3,5 | 2 | 5 | 3,5 | 5 | 8 | 6,5 |
| Improduttività | 1 | 4 | 2,5 | 1 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2,5 |
| Assicurazioni | 0 | 0,5 | 0,25 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 2 | 1,5 |
| Reintegrazione | 0 | 1 | 0,5 | 0,5 | 2,5 | 1,5 | 2 | 3 | 2,5 |
| Amministrazione | 0 | 3 | 1,5 | 0,5 | 3 | 1,75 | 2 | 4 | 3 |
| Imposte | 7 | 11 | 9 | 11,3 | 11,2 | 11,25 | 10 | 15 | 12,5 |
| **Totale** | 12 | 28,5 | **20,25** | 17,8 | 31,2 | **24,5** | 26 | 43 | **34,5** |

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 6.567,12 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

6.567,12 €/anno x 26,42 % = 1.735,03 €/anno

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

6.567,12 €/anno – 1.735,03 €/anno = **4.832,09 €/anno**

2. *Saggio medio di capitalizzazione netto*

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Altavilla Milicia come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %.**



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

*Tab.1*

| Saggio di Capitalizzazione netto | Min (%) | Max (%) | Media (%) |
|---|---|---|---|
| Centro di grande dimensione | 0,50 | 4,50 | 2,50 |
| Centro di media dimensione | 1,50 | 5,50 | 3,50 |
| Centro di limitata dimensione | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

*3. Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto*

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima.

I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab.2 dell'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento.

| ***Tab. 2*** | | **Orefice** | **Lotto Unico** | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Aggiunte** | **Detrazioni** |
| Caratteristiche posizionali intrinseche | Centralità dell'ubicazione | ± 0,22% | +0,22% | |
| | Presenza di attrezzature collettive | ± 0,28% | | - 0,14% |
| | Qualità ambiente esterno | ± 0,18% | | - 0,15% |
| | Inquinamento ambientale/verde privato | ± 0,08% | | - 0,04% |
| | Disponibilità parcheggi | ± 0,06% | | - 0,06% |
| Caratteristiche posizionali estrinseche | Panoramicità | ± 0,36% | | - 0,36 % |
| | Prospicienza e luminosità | ± 0,20% | | - 0,20% |
| | Altezza rispetto al piano stradale | ± 0,08% | + 0,08% | |
| | Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni | ± 0,06% | ± 0,00% | ± 0,00% |
| Caratteristi | Grado di finitura interna ed esterna | ± 0,16% | + 0,14% | |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | ± 0,12% | +0,06% | |
| | Età immobile | ± 0,10% | + 0,10% | - 0,00% |
| Caratteristiche produttive | Possibilità dilatazione pagamenti | ± 0,06% | + 0,00% | - 0,00% |
| | Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione | ± 0,04% | + 0,00% | - 0,00% |
| | **Totale** | | **+ 0,60%** | **- 0,95%** |

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e Livello dei collegamenti……....±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci:

1a) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano……...±0.15%

Il valore massimo – 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

| **Distanza da una via o piazza principale** | |
|---|---|
| Meno di 100 m | -0,15% |
| Meno di 250 m | -0,10% |
| Meno di 500 m | -0,05% |
| Meno di 1000 m | +0,05% |
| Oltre i 1000 m | +0,15% |

Si sceglie il valore di: **+ 0,15%**

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti……...±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

| **Vie servite dagli autobus pubblici:** | |
|---|---|
| Presente una sola linea | -0,03% |
| Presenti due o più linee | -0,07% |

| **Vie non servite dagli autobus pubblici:** | |
|---|---|
| Linea assente: fermata entro 100 m | -0,02% |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

| | |
|---|---|
| Linea assente: fermata entro 500 m | +0,02% |
| Linea assente: fermata oltre i 500 m | +0,07% |

Si assume come valore **+0,07%.**

Sommando i coefficienti si ottiene: **+ 0,22%.**

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale……±0,28%

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **-0,14%.**

3) Ambiente esterno……±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06%. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

| **Qualificazione dell'ambiente esterno:** | |
|---|---|
| Scarso | + 0,06% |
| Mediocre | + 0,03% |
| Sufficiente | + 0,00% |
| Buono | -0,03% |
| Ottimo | -0,06% |
| **Idoneità insediativa:** | |
| Scarso | +0,06% |
| Mediocre | +0,03% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Buono | -0,03% |
| Ottimo | -0,06% |
| **Previsioni di miglioramenti ambientali:** | |
| Scarso | +0,06% |
| Mediocre | +0,03% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Buono | -0,03% |
| Ottimo | -0,06% |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

Si applica percentuale pari a: **- 0,15%.**

4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato……±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi al medesima valenza:

| **Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:** | |
|---|---|
| Scarso | +0,04% |
| Mediocre | +0,02% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buono | -0,02% |
| Ottimo | -0,04% |
| **Giudizio sulla presenza di verde pubblico:** | |
| Scarso | +0,04% |
| Mediocre | +0,02% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buono | -0,02% |
| Ottimo | -0,04% |

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "mediocre", si applica percentuale pari a: **-0,04%.**

5) Disponibilità di parcheggi……±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

| Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: | |
|---|---|
| Scarsa | +0,06% |
| Mediocre | +0,03% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buona | -0,03% |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

| | |
|---|---|
| Ottima | -0,06% |

Nel caso in esame la disponibilità è "ottima", per cui verrà applicata una percentuale pari a: **- 0,06%.**

6) Panoramicità……±0,36%

| **Caratteristiche di panoramicità:** | |
|---|---|
| Scarsa | +0,36% |
| Mediocre | +0,18% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buona | -0,18% |
| Ottima | -0,36% |

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato in una zona extraurbana del Comune di Altavilla Milicia, che offre comunque una "ottima" panoramicità e quindi si applica una percentuale di: **- 0,36%.**

7) Prospicienza e luminosità……±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

| **Caratteristiche di prospicienza:** | |
|---|---|
| Scarsa | +0,10% |
| Mediocre | +0,05% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buona | -0,05% |
| Ottima | -0,10% |

| **Caratteristiche di luminosità:** | |
|---|---|
| Scarsa | +0,10% |
| Mediocre | +0,05% |
| Sufficiente | +0,00% |
| Buona | -0,05% |
| Ottima | -0,10% |

Si applica percentuale pari a: **- 0,20 %.**

8) Quota rispetto piano stradale……±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

| **Quota rispetto al piano stradale:** | |
|---|---|
| Piano terra | +0,08% |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

| | |
|---|---|
| Piano primo | +0,04% |
| Piano intermedio | +0,00% |
| Ultimo piano | -0,04% |
| Piano attico | -0,08% |

Si applica percentuale pari a: **+0,08%.**

9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni……±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

| | | |
|---|---|---|
| ∑Superficie degli accessori=0 | Scarso | +0,06% |
| 0< ∑Sup. degli accessori< (0,15 x Sup. commerciale) | Sufficiente | +0,00% |
| (0,15 x Sup. comm.) ≤ ∑Sup. accessorie < (0,30 x Sup. comm.) | Ottimo | -0,06% |
| ∑Sup. accessorie ≥ (0,30 x Sup. commerciale) | Scarso | +0,06% |
| Sup.acc=sup. cantina < 6mq | Buono | -0,03% |

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%.**

10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti……..……±0,16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra ±0,12% ed il secondo variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

| | |
|---|---|
| **Grado di rifinitura interna:** | |
| Mediocre | +0,06% |
| Ordinario | +0,02% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Discreto | -0,02% |
| Buono | -0,04% |
| Ottimo | -0,06% |
| **Grado di rifinitura esterna:** | |
| Mediocre | +0,06% |
| Ordinario | +0,02% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Discreto | -0,02% |
| Buono | -0,04% |
| Ottimo | -0,06% |



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

| Livello tecnologico degli impianti | |
|---|---|
| Scarso | +0,04% |
| Mediocre | +0,02% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Buono | -0,03% |
| Ottimo | -0,04% |

Si applica percentuale pari a: **+ 0,14%.**

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria……±0,12%

| Stato di conservazione interna: | |
|---|---|
| Scarso | +0,12% |
| Mediocre | +0,06% |
| Sufficiente | 0,00% |
| Discreto | -0,04% |
| Buono | -0,08% |
| Ottimo | -0,12% |

Tenuto conto delle reali condizioni degli immobili, si applica una percentuale pari a: **+ 0,06%.**

12) Età edificio……±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%. L'immobile in esame è stato realizzato negli anni 60-70, per cui si applica una percentuale pari a: **+ 0,10%.**

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

Saggio medio 3,50% + ∑ coefficienti 0,60 % - ∑ coefficienti 0,95 % = **+ 3,15 %**

*4. Stima del Valore di Mercato*

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato Vm dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale Rn ed il saggio di capitalizzazione r, precedentemente quantificati.

Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

$$Vm = Rn / r$$

€ 4.832,09/ 0,0315 = **€ 153.399,68**



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

*Media dei valori stimati*

Il più probabile valore di mercato dei corpi, costituenti il Lotto Unico, viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

Vm = (€ 199.554,45 + € 153.399,68)/ 2 = **€ 176.477,06**

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale, pari ad € 1.000,00;
- spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari ad € 29.087,21;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta, pari a € 8.823,85.

Pertanto il valore del Lotto Unico, sarebbe il seguente:

€ 176.477,06 – 38.911,06 = € 137.566,00

**Valutazione della quota indivisa**

Considerato che il pignoramento presente ha in oggetto una quota indivisa del Lotto Unico, il sottoscritto, procede nel seguito alla valutazione della quota indivisa stessa.

**Vm $_{1/3}$ =** € 137.566,00/3 = **€ 45.855,33**

Infine, in ottemperanza al quesito n. 13, considerato che oggetto del presente pignoramento è una quota indivisa, il sottoscritto CTU precisa che la separazione in natura della quota pari ad 1/3 non risulta possibile, in quanto il bene costituisce un'unica unità immobiliare non frazionabile in parti distinte e autonomamente utilizzabili. Un'eventuale divisione comporterebbe una sensibile diminuzione del valore complessivo del bene, nonché la perdita della sua funzionalità economica.

*******



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848

**ALLEGATI**

Allegato A - Planimetrie di rilievo del Lotto Unico;

Allegato B - Documentazione fotografica del Lotto Unico;

Allegato C - Difformità catastali del Lotto Unico;

Allegato D – Difformità urbanistico-edilizie del Lotto Unico;

Allegato E - Documentazione catastale del Lotto Unico;

Allegato F - Atto di compravendita del 24.04.1995 Rep. n. 5167 Racc. n. 709;

Allegato G – Atto di compravendita del 22.01.1980;

Allegato H - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia;

Allegato I - Certificato di residenza dell'esecutata;

Allegato L - Estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutata;

Allegato M - Gravami di uso civico;

Allegato N - Verbale di sopralluogo;

Allegato O - Relazione per pubblicità.

* * * * * * * *

*Con la presente relazione, composta di n. 37 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*Termini Imerese lì, 05.02.2026*

L'Esperto alla stima

***Ing. Vincenzo Barranti***



Firmato Da: VINCENZO BARRANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f3dff9574ea78b4db294e55758cd848