TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riccardo Baratta, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2018 del R.G.E.

promossa da

******OMISSIS******

contro

******OMISSIS******

******OMISSIS******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Sopralluogo 4
Descrizione 4
Lotto unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 22
Stima Lotto Unico 23
Criterio di formazione dei lotti 23
Stima Beni 1-4 23
Stima Beni 2-3 25
Deprezzamenti 26
***Valore finale di stima Lotto Unico:* € 93.000,00** 26
Elenco allegati – LOTTO Unico 27

INCARICO

In data 13/11/2025, il sottoscritto Ing. Riccardo Baratta, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ingpec.eu, Tel. 091 7297654, veniva incaricato di svolgere l'aggiornamento della perizia a seguito dell'estensione del pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Edificio in corso di costruzione sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, Piano Terra-1°, identificato al fg 7, particella 1226, sub. 2, cat. F/3, (Coord. Geografiche: 38°3'7.57"N - 13°25'44.83"E);

Bene N° 2 – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 49, incolto produttivo, classe 2, sup. 383 mq (Coord. Geografiche: 38°3'9.17"N - 13°25'42.40"E);

Bene N° 3 – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 50, incolto produttivo, classe 2, sup. 282 mq (Coord. Geografiche: 38°3'9.21"N - 13°25'41.80"E);

Bene N° 4 – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 118, incolto produttivo, classe 2, sup. 682 mq (Coord. Geografiche: 38°3'6.87"N - 13°25'44.83"E);



FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE DEI BENI 1-2-3-4

SOPRALLUOGO

Ricevuta la notifica dell'ordinanza di richiamo, lo scrivente, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine di effettuare un ulteriore ricognizione. Gli immobili risultano di libero accesso e visibili anche dall'esterno e pertanto si procedeva con le ricognizioni desiderate anche con l'ausilio di Drone. Ultimate le attività, i luoghi venivano lasciati.

DESCRIZIONE

- **Bene N° 1** – Edificio in corso di costruzione sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, Piano Terra-1°, identificato al fg 7, particella 1226, sub. 2, cat. F/3

Oggetto di stima è un villino in corso di costruzione, con struttura portante in c.a., a due elevazioni fuori terra, sito in Misilmeri (Pa), C.da Piano Stoppa snc. L'edificio si trova oggi allo stato grezzo ed incompleto, privo di finiture, di impianti e di chiusure verso l'esterno.

- **Bene N° 2 –** Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 49, incolto produttivo, classe 2, sup. 383 mq.

Il bene consiste in un piccolo appezzamento di terreno incolto, molto roccioso ed impervio, distaccato rispetto al Bene 1 dalla strada SP37.

- **Bene N° 3** – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 50, incolto produttivo, classe 2, sup. 282 mq;

Il bene consiste in un piccolo appezzamento di terreno incolto, molto roccioso ed impervio, distaccato rispetto al Bene 1 dalla strada SP37.

- **Bene N° 4** – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 118, incolto produttivo, classe 2, sup. 682 mq;

Il bene consiste in un piccolo appezzamento di terreno incolto, molto roccioso ed impervio posto in area limitrofa al bene 1 e su cui ricadono parte della stradella di accesso al bene predetto.

Per maggiori dettagli si rimanda alle documentazioni fotografiche ed alle planimetrie in allegato.

La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Edificio in corso di costruzione sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, Piano Terra-1°, identificato al fg 7, particella 1226, sub. 2, cat. F/3

- **Bene N° 2 –** Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 49, incolto produttivo, classe 2, sup. 383 mq.

- **Bene N° 3** – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 50, incolto produttivo, classe 2, sup. 282 mq;

- **Bene N° 4** – Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 118, incolto produttivo, classe 2, sup. 682 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il controllo preliminare è stato regolarmente eseguito mediante deposito telematico dell'apposito modulo entro i termini previsti. Si certifica la completezza della documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. Il fascicolo comprende la certificazione notarile, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce), depositata in data 10.08.2025 per quanto riguarda la quota della debitrice e successivamente integrata, in data 29.09.2025, con la parte inerente la quota del debitore. La Certificazione prodotta ricostruisce la storia del diritto di proprietà sull'immobile pignorato nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento. La documentazione è stata completata dallo scrivente mediante l'acquisizione del titolo di proprietà, l'estratto di matrimonio, la visura catastale storica e la planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento [Cfr. Documentazione in allegato].

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

******OMISSIS******
******OMISSIS******

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ******OMISSIS******
- ******OMISSIS******

CONFINI

BENE N° 1

Il Bene n°1 confina: a Nord-Est con p.lla 361; a Sud-Est con SP38; a Sud-Ovest con p.lla 118 (Bene n°4); a Nord-Ovest con SP37;

BENE N° 2

Il Bene n°2 confina: a Nord-Est con p.lla 44; a Sud-Est con SP37; a Sud-Ovest con p.lla 50 (Bene n°3); a Nord-Ovest con p.lla 48.

BENE N° 3

Il Bene n°3 confina: a Nord-Est con p.lla 49 (Bene n°2); a Sud-Est con SP37; a Sud-Ovest con p.lla 51; a Nord-Ovest con p.lla 48.

BENE N° 4

Il Bene n°4 confina: a Nord-Est con p.lla 1226 sub 2 (Bene n°1); a Sud-Est con SP38; a Sud-Ovest con p.lla 119; a Nord-Ovest con SP37.



FIGURA 2 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FIGURA 3 – SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

CONSISTENZA

BENE N° 1-BENE N°4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,50 mq	1,00	135,50 mq	H 300	T
Abitazione	125,50 mq	1,00	125,50 mq	H 280	1°
Loggia	10,00 mq	0,30	3,00 m		1°
Corte pertinenziale (si conteggia dalla porzione eccedente il quintuplo della sup. commerciale)	261,00 mq	0,10	26,10 mq		
Corte pertinenziale (si conteggia dalla porzione eccedente il quintuplo della sup. commerciale)	858,00 mq	0,02	17,15 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			307,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

Il Bene n°4, trattandosi di un fondo adiacente al Bene n°1 ed in parte destinato ad impianti e strada di accesso del predetto bene, si considera in modo in modo unitario con questo come estensione della corte pertinenziale. Quindi la sua superficie convenzionale è stata già inglobata nei dati riportati nella precedente tabella.

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	383,00 mq	1,00	383,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			383,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

BENE N° 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	282,00 mq	1,00	282,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			282,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

BENE N° 4

Si rimanda al Bene n°1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - FOGLIO 7 P.LLA 1226 SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal **03/03/2010** al **03/03/2011**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 Categoria A7; Cl. 2; Cons. 9 vani Rendita €.627,50 C.da Piano Stoppa Snc Piano T-1°	COSTITUZIONE del 03/03/2010 Pratica n. PA0123586 in atti dal 03/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1504.1/2010)
Dal **03/03/2011** al **08/07/2011**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 Categoria A7; Cl. 2; Cons. 9 vani Rendita €.627,50 C.da Piano Stoppa Snc Piano T-1°	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2011 Pratica n. PA0123363 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20805.1/2011)
Dal **08/07/2011** al **09/11/2015**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 Categoria A7; Cl. 2; Cons. 9 vani Rendita €.627,50; Sup. Catastale 196 mq C.da Piano Stoppa Snc Piano T-1°	Atto del 08/07/2011 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 7110 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25472.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/07/2011
Dal **09/11/2015** al **03/03/2020**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 Categoria A7; Cl. 2; Cons. 9 vani Rendita €.627,50; Sup. Catastale 196 mq C.da Piano Stoppa Snc Piano T-1°	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal **03/03/2020** al **03/03/2020**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 **sub.1** Categoria F1; Consistenza 1256 mq C.da Piano Stoppa Snc Piano T	VARIAZIONE del 28/02/2020 Pratica n. PA0032742 in atti dal 03/03/2020 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8220.1/2020)
Dal **03/03/2020** ad **oggi**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1226 **sub.2** Categoria F/3; C.da Piano Stoppa Snc Piano T-1	Variazione del 28/02/2020 Pratica n. PA0032745 in atti dal 03/03/2020 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 8221.1/2020)

Si precisa che vi è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Si fa rilevare come nella formazione dell'attuale Ente Urbano, originato con Tipo Mappale del 20/02/2020 pratica n.PA0027187, la particella 1226 ha inglobato anche la p.lla 117 già censita al CT ed intestata alla stessa ditta [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

BENE 2 - FOGLIO 7 P.LLA 49

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Da impianto meccanografico al **08/07/2011**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 49 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 03 are e 83 ca Reddito Dom. €.0,06 Agr. € 0,02	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal **08/07/2011** ad oggi	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 49 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 03 are e 83 ca Reddito Dom. €.0,06 Agr. € 0,02	Atto del 08/07/2011 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 7110 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25472.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/07/2011

Si precisa che vi è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

BENE 3 - FOGLIO 7 P.LLA 50

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da

Da impianto meccanografico al **08/07/2011**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 50 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 02 are e 82 ca Reddito Dom. €.0,04 Agr. € 0,01	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal **08/07/2011** ad oggi	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 50 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 02 are e 82 ca Reddito Dom. €.0,04 Agr. € 0,01	Atto del 08/07/2011 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 7110 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25472.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/07/2011

Si precisa che vi è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

BENE 4 - FOGLIO 7 P.LLA 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Da impianto meccanografico al **08/07/2011**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 118 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 06 are e 82 ca Reddito Dom. €.0,11 Agr. € 0,04	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal **08/07/2011** ad oggi	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 118 Qualità Incolto Produttivo; Cl. 2; Cons. 06 are e 82 ca Reddito Dom. €.0,11 Agr. € 0,04	Atto del 08/07/2011 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 7110 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25472.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/07/2011

Si precisa che vi è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

DATI CATASTALI

BENE N° 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	1226	2		F/3					T-1

Per quanto attiene alla verifica sulla conformità catastale dell'edificio si precisa come essendo censita in catasto con Categoria F/3, ossia in corso di costruzione, non vi è una planimetria catastale abbinata all'immobile che potrà comunque essere regolarmente trasferito proprio in virtù della categoria catastale ad esso abbinata.

BENE N° 2

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
	7	49		Incolto Prod.	2	03 are 83 ca	€ 0,06	€ 0,02

BENE N° 3

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
	7	50		Incolto Prod.	2	02 are 82 ca	€ 0,04	€ 0,01

BENE N° 4

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
	7	118		Incolto Prod.	2	06 are 82 ca	€ 0,11	€ 0,04

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto attiene all'edifico questo è ancora allo stato grezzo e mancante di tutti gli impianti, infissi e finiture. Per quanto attiene ai terreni essi sono in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

I beni non sono inseriti in un contesto condominiale e non hanno parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando l'atto di provenienza non si è rilevata l'esistenza di alcuno di tali pesi gravanti sui beni. Si precisa che, ai fini della validità della DIA in forza della quale è stata realizzata la costruzione, gli esecutati hanno vincolato a parcheggio una superficie pari a 50,38 mq del fondo ed hanno sottoposto a vincolo di inedificabilità tutto il rimanente terreno allo stato non edificato ivi compreso quello ricadente nella p.lla 118 e nell'originaria p.lla 117, quest'ultima oggi inglobata con la 1226 sub 2 [Cfr. Doc. in allegato]. Tale atto d'obbligo è stato trascritto a Palermo il 02/11/2011 ai nn.38003/52230.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1

Il bene in esame consiste in un villino unifamiliare a due elevazione fuori terra ancora allo stato grezzo, incompleto e non abitabile. Esso ricade in territorio di Misilmeri, in zona extraurbana destinata ad attività agricola e con una consistente presenza di case di villeggiatura ad uso stagionale. L'edificio

ricade all'interno di un lotto di terreno piuttosto scosceso e roccioso ed i cui confini non sono opportunamente materializzati. Per accedervi, dalla c.da Piano Stoppa si percorre la SP38, che collega i Comuni di Misilmeri e Belmonte Mezzagno, e giunti sul posto si sale una stradella privata che insiste sulle particelle nn. 118 e 1226 sub 2. Il bene in esame, nella sua attuale consistenza, è stato realizzato a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 25%, intervento eseguito in forza di una pratica D.I.A. presentata ai sensi dell'art. 3 della L. n°6 del 23.03.2010 (cosiddetto "Piano Casa") a giugno 2011 e successivamente integrata in data 05.07.2011. L'immobile, prima della sua demolizione, consisteva in una casa a due elevazioni fuori terra, adibita a civile abitazione, oltre magazzino ubicato davanti alla casa ma ad un livello più basso. Il nuovo fabbricato risulta oggi censito al N.C.E.U. al foglio n.7 p.lla 1226 sub 2. Esso ha una struttura in cemento armato e copertura in parte piana non praticabile (zona edificio Sud-Ovest) e in parte a falde (zona edificio Nord-Est). Quest'ultima va a rivestire una grande capriata in legno. Il piano terra è destinato a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte. I due piani sono collegati da una scala con struttura portante in ferro ma al momento priva di rivestimento e presente solo nella struttura. Come già anticipato, il fabbricato è incompleto ed allo stato grezzo. In particolare sono state eseguite solamente le opere strutturali e gran parte delle tompagnature e tramezzature interne, mentre mancano gli impianti, gli infissi e tutte le finiture sia interne che esterne. Visionando la documentazione presente agli atti del Comune di Misilmeri è emerso che i lavori sono stati volontariamente sospesi in data 09.07.2012 e mai più ripresi. Agli atti manca la relazione a strutture ultimate che si sarebbe dovuta presentare al G.C.. Appare utile riferire che visionando la pratica D.I.A. di cui si è detto, è emerso che lo smaltimento delle acque reflue, ad oggi non ancora realizzato, sarebbe dovuto avvenire mediante una fossa imhoff, una vasca di accumulo con pompa di sollevamento ed un sistema di sub irrigazione coinvolgendo anche la limitrofa p.lla n. 118, risultata di natura pertinenziale al fabbricato e rappresentata dal Bene n.4 della presente procedura. Per quanto attiene il terreno circostante al fabbricato, ivi compreso quello identificato con la p.lla 118, lo stesso è piuttosto scosceso e roccioso il che lo rende difficilmente praticabile e lavorabile.

Per maggiori dettagli sullo stato delle finiture interne ed esterne e sulla distribuzione interna degli ambienti si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato.





















FOTO – IMMAGINI FOTOGRAFICHE CESPITE (BENE 1)

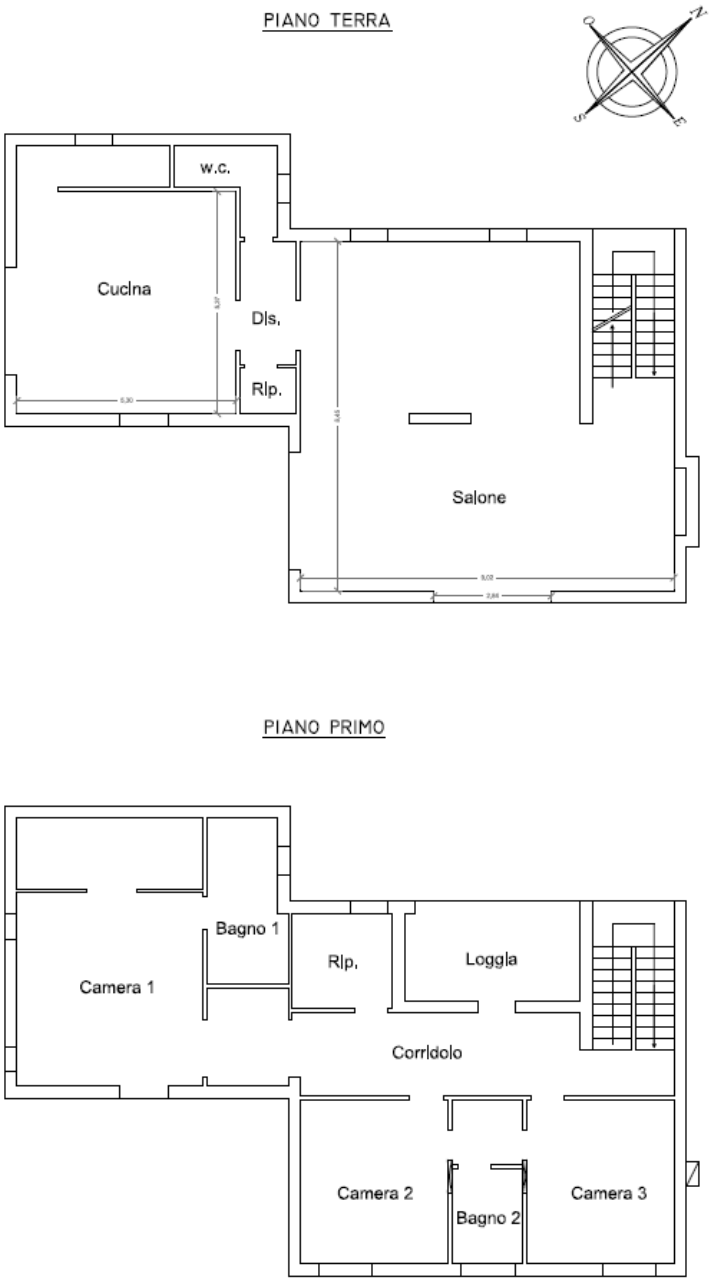


FIGURA 4 – RILIEVO STATO DI FATTO

BENE N° 2

Il bene consiste di una porzione di terreno molto scosceso, roccioso, privo di recinzione e non coltivabile.
Il bene è posto a monte del Bene n.1 e distaccato da questo dalla strada SP37.



FOTO – IMMAGINI FOTOGRAFICHE CESPITE (Bene 2-3)

BENE N° 3

Il bene consiste di una porzione di terreno adiacente al bene n°2 e con pari caratteristiche ossia molto scosceso, roccioso, privo di recinzione e non coltivabile. Il bene è posto a monte del Bene n.1 e distaccato da questo dalla strada SP37.

BENE N° 4

La porzione di terreno in esame è adiacente al bene principale. In parte è occupata dalla strada di accesso al bene n.1 ed in parte è destinata a ricevere gli impianti di scarico fognario a servizio del villino ma ad oggi non ancora realizzati. Anche questa porzione di terreno è molto scoscesa, rocciosa e con recinzione solo parziale.





FOTO – IMMAGINI FOTOGRAFICHE CESPITE (Bene 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal **20/04/1967** al **08/07/2011** per la p.lla 116 ossia l'area di sedime dell'originario fabbricato p.lla 1226	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Francesco Mazzamuto	20/04/1967	34805	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	24/04/1967	11282	13716
Dal **12/06/1968** al **08/07/2011** per la p.lla 117 oggi inglobata con la U.I 1226 sub 2	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Francesco Mazzamuto	12/06/1968	41016	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	17/06/1968	15036	18476
Dal **08/07/2011** ad **oggi**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giovanna Falcone	08/07/2011	7110	4332
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	13/07/2011	35638	25472

Si precisa come l'edificio originario acquistato dai debitori, all'ora censito al N.C.E.U. al foglio 7 con la p.lla 1226, per quanto si evince dal titolo di compravendita e dalla pratica edilizia DIA presente agli atti del Comune, è stato direttamente edificato dalla ***OMISSIS*** su terreno acquistato con l'atto sopra citato del 20.04.1967.

Si allega alla presente perizia, copia dell'atto di compravendita del cespite.

BENE 2

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal **12/06/1968** al **08/07/2011**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Francesco Mazzamuto	12/06/1968	41016	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	17/06/1968	15036	18476
Dal **08/07/2011** ad **oggi**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giovanna Falcone	08/07/2011	7110	4332
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	13/07/2011	35638	25472

Si allega alla presente perizia, copia dell'atto di compravendita del cespite.

BENE 3

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 24**/10/1966** al **08/07/2011**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Francesco Mazzamuto	24/10/1966	32548	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	28/10/1966	3033	36055
Dal **08/07/2011** ad **oggi**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giovanna Falcone	08/07/2011	7110	4332
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	13/07/2011	35638	25472

Si allega alla presente perizia, copia dell'atto di compravendita del cespite.

BENE 4

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 24/**10/1966** al **08/07/2011**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Francesco Mazzamuto	24/10/1966	32548	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	28/10/1966	3033	36055
Dal **08/07/2011** ad **oggi**	***OMISSIS***	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Giovanna Falcone	08/07/2011	7110	4332
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	13/07/2011	35638	25472

Si allega alla presente perizia, copia dell'atto di compravendita del cespite.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
  Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritta a Palermo il 13/07/2011 ai nn. 5756/35639
  Quota 1/1
  a favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

Trascrizioni

- **Pignoramento Tribunale di Termini Imerese**
  Trascritto a Palermo il 06/02/2018 ai nn. 3572/4432
  Quota: 1/1 su NCEU Foglio 7 Particella 1226
  OMISSIS
  Contro ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

- **Pignoramento Tribunale di Palermo**
  Trascritto a Palermo il 14/03/2019 ai nn. 7685/10334
  Quota: ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1226
  OMISSIS
  Contro ***OMISSIS***
  - In data 8 settembre 2023 al n. 5914 di restrizione di beni la quale non riguarda la p.lla 1226

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 29/07/2025 ai nn. 30756/38935
  Quota: ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1226 sub 2
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 25/09/2025 ai nn. 37621/47784
  Quota: ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 1226 sub 2
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore procedente.

Nel corso della redazione della presente perizia, si è provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino alla data del 09.01.2026 senza rilevare ulteriori gravami rispetto quanto sopra riportato.

Per quanto attiene al pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Palermo, già in sede di integrazione avvenuta con nota dello scrivente depositata in data 14.12.2021 tanto si riportava: *« in adempimento all'accertamento richiesto, lo scrivente in data 11.11.2021 lo scrivente inviava via pec formale richiesta di informazioni alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo [All.01]. Non ricevendo riscontro, dopo alcuni giorni si provvedeva a contattare telefonicamente la dott.ssa ***OMISSIS*** (funzionario responsabile) la quale dopo aver svolto le verifiche del caso assicurava che in capo al sig. ***OMISSIS*** presso il Tribunale di Palermo è attualmente pendente una sola Esecuzione Immobiliare che riguarda immobili in Comune di Palermo mentre altra procedura precedente risulta estinta aggiungendo che con riferimento alla sig.ra ***OMISSIS*** non risulta pendente alcuna Esecuzione Immobiliare.»* Per il documento completo ed i relativi allegati si fa rimando a quanto già depositato agli atti dallo scrivente in data 14.12.2021. Ebbene, nel corso della redazione delle presente perizia, si è ritenuto di svolgere ulteriori verifiche le quali hanno comunque portato alla medesima conclusione, ossia che il pignoramento trascritti con atto del Tribunale di Palermo sul bene p.lla 1226 non ha avuto un seguito. D infatti, dopo svariati confronti con la Dott.ssa ***OMISSIS*** delle Esecuzioni di Palermo, cancelleria Dott. ***OMISSIS***, è emerso che a seguito della trascrizione del pignoramento sopra richiamato, è stata incoata la procedura n.11/2019 successivamente dichiarata estinta. Pertanto, si ritiene la trascrizione solo cartolare ma trattandosi di un caso molto singolare, lo scrivente non ha competenze specifiche per indicare come dovrà procedersi per la sua cancellazione e per tali ragioni si rimette a codesto Ill.mo Giudice.

BENE 2

Iscrizioni

- **NESSUNA**

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 29/07/2025 ai nn. 30756/38935
  Quota: ½
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 25/09/2025 ai nn. 37621/47784

Quota: ½
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore procedente.

Nel corso della redazione della presente perizia, si è provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino alla data del 09.01.2026 senza rilevare ulteriori gravami rispetto quanto sopra riportato.

BENE 3

Iscrizioni

- **NESSUNA**

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 29/07/2025 ai nn. 30756/38935
  Quota: ½
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 25/09/2025 ai nn. 37621/47784
  Quota: ½
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore procedente.

Nel corso della redazione della presente perizia, si è provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino alla data del 09.01.2026 senza rilevare ulteriori gravami rispetto quanto sopra riportato.

BENE 4

Iscrizioni

- **NESSUNA**

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 29/07/2025 ai nn. 30756/38935
  Quota: ½
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 25/09/2025 ai nn. 37621/47784
  Quota: ½
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore procedente.

Nel corso della redazione della presente perizia, si è provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie fino alla data del 09.01.2026 senza rilevare ulteriori gravami rispetto quanto sopra riportato.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui insiste l'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Misilmeri, ricade in area Tipo "**E1 – Verde agricolo normale"**.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

L'immobile in esame è sottoposto a **vicolo sismico**, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969. I beni ricadono inoltre in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L.30.12.1923 n.3267. Le p.lle 49 e 50 ricadono anche in fascia di protezione della fascia stradale SP37 di Gibilrossa mentre le p.lla 1226 sub 2 e la 118 nella fascia di protezione stradale della SP 38 di Belmonte e Canta Cristina.

In se di aggiornamento della perizia è stata inoltrata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornata per tutti i beni oggetto di vendita. L'istanza è stata inoltrata mediante portale "Impresa in un giorno" ma nonostante i solleciti sia per le vie brevi che in ultimo con pec del 09.02.2026, ad oggi non si dispone dei Certificati di Destinazione Aggiornati. Ad ogni modo, visionato il Piano Regolatore, si è rilevato che le destinazione ed i vincoli urbanistici incidente sulle unità oggetto di vendita non sono mutate. Pertanto, si è ritenuto di procedere comunque al completamento della perizia, valutando un'integrazione successiva per il solo deposito dei predetti Certificati non appena verranno rilasciati dal Comune di Misilmeri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI 1-4

Il fabbricato in questione è stato realizzato a seguito della presentazione di Denuncia Inizio Attività prot. n. 21830 del 07.06.2011, ai sensi della L. 23/03/2010 n.6 "Piano Casa". Il progetto presentato ha riguardato le seguenti opere: «*Demolizione di un edificio a due elevazioni fuori terra con annesso magazzino e ricostruzione di un unico edificio per civile abitazione a due elevazioni f. t. sito in c.da Piano Stoppa in Misilmeri*».

Relativamente alla pratica edilizia, giova riportare che in data 23.06.2011, con prot. n. 24127 [Cfr. Doc. in allegato], il responsabile dell'area V del Comune di Misilmeri emetteva un'ordinanza sospensiva degli effetti della DIA presentata con prot. n.21830 del 07.06.2011. Successivamente la ditta ha provveduto ad integrare ed a fornire i chiarimenti richiesti presentando un'integrazione in data 05.07.2011, prot. n. 25846 [Cfr. Doc. in allegato], alla quale non sono seguiti altri atti sospensivi. Agli atti del Comune è inoltre presente una nota (prot. n. 4102 del 02.02.2012) emessa dal responsabile dell'area V e trasmessa al Comando Regionale Corpo Forestale nella quale, con delega ad espletare indagini preventive per conto della Procura di Termini Imerese (proc. penale 141/11 R.G. ditta ******OMISSIS******)[Cfr. Doc. in allegato], il predetto responsabile afferma che il fabbricato risulta conforme, per figura geometrica e numero di piani, agli elaborati allegati alla DIA. Quindi nella predetta nota si chiarisce che a valle dell'ordinanza sospensiva del 23.06.2011, la ditta ha provveduto ad integrazioni documentali che hanno annullato gli effetti della sospensione. Il progetto allo stato risulta ancora incompiuto e tra gli atti presenti al Comune vi è una sospensione volontaria dei lavori datata 09.07.2012 [Cfr. Doc. in allegato].

Per quanto attiene alla conformità tra il progetto e quanto realizzato, all'esito delle verifiche si sono riscontrate delle lievi differenze prive di rilevanza sotto il profilo urbanistico attinenti le dimensioni di un'apertura e la presenza di un camino che sporge verso l'esterno. Tenuto conto che i lavori inoltre non sono ancora completi, tali difformità ben potranno essere regolarizzate in sede di ripresa dei lavori.

Al riguardo, al fine di procedere con il completamento delle opere mancanti, sarà necessario presentare un'istanza di Permesso di Costruire, versando anche gli oneri calcolati sul valore della quota residua di lavori ancora da svolgere e di cui si terrà conto nella valutazione del bene.

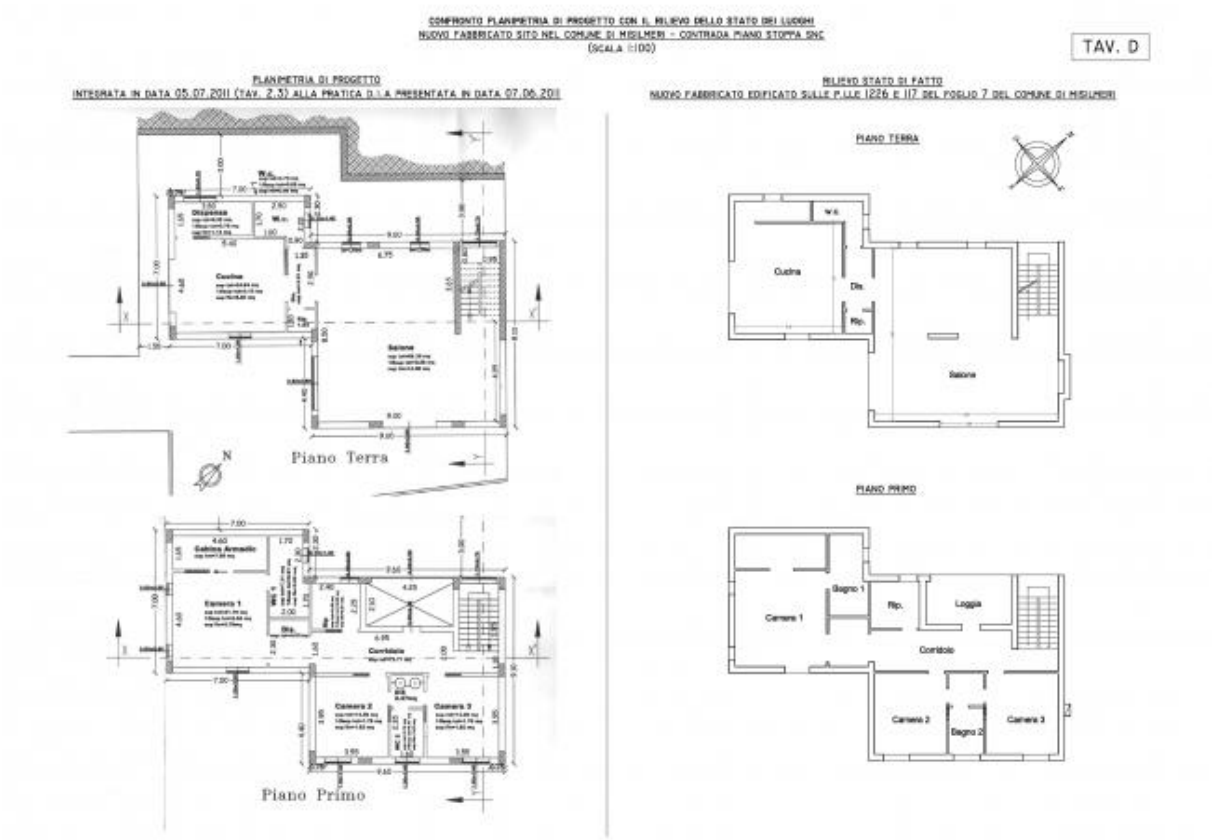


FIGURA 5 – RILIEVO STATO DI FATTO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'edificio è ancora allo stato grezzo e gli impianti non sono stati realizzati

BENE 2-3

Tali beni sono liberi da costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA LOTTO UNICO

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni verranno considerati con un unico lotto in quanto i beni 1 e 4 sono tra loro vincoli da legame di pertinenzialità. Ed infatti, sul bene 4 sono previsti gli impianti di scarico e la strada di accesso al bene 1. Per quanto riguarda, invece, i beni 2 e 3 il loro valore esiguo conduce alla scelta di legarli unitamente al bene principale facendo un unico lotto stante che la vendita singola dei due piccoli appezzamenti di terreno sarebbe certamente anti-economica.

Per quanto unico lotto, si procederà con stime separate per quanto riguarda i beni 2 e 3, valutabili per i soli usi agricoli, mentre i beni 1 e 4 verranno valutati come unico corpo.

STIMA BENI 1-4

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

- **Bene N° 1** – Edificio in corso di costruzione sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, Piano Terra-1°, identificato al fg 7, particella 1226, sub. 2, cat. F/3
- **Bene N°4 -** Terreno sito a Misilmeri (PA) – C.da Piano Stoppa snc, identificato al fg 7, particella 118, incolto produttivo, classe 2, sup. 682 mq.

Oggetto di stima è un villino in corso di costruzione con terreno pertinenziale circostante. La costruzione ha struttura portante in c.a., a due elevazioni fuori terra, ed è ubicata in Misilmeri (Pa), C.da Piano Stoppa snc. L'edificio si trova oggi allo stato grezzo ed incompleto, privo di finiture, di impianti e di chiusure verso l'esterno.

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

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2025, per immobili ad uso residenziale di tipo "Ville e Villini" ubicate in zona extraurbana [Cfr. tabella OMI allegata]. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili similari quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia dell'edificio che della sua ubicazione rispetto al contesto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect…];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];

- L’esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect…];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell’appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell’esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell’immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Trattandosi di un fabbricato ancora in corso di costruzione, per la stima si procederà dapprima determinando il valore del bene allo stato finale al quale sottrarre i costi necessari per terminare la costruzione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo “Ville e Villini” ubicate nella zona extraurbana del Comune di Misilmeri è compreso tra 700,00 e 1.050,00 €/mq. Tuttavia dovendo traguardare una costruzione completa a nuovo, come base per il calcolo si è assunto il valore massimo tra quelli proposti, ossia 1.050,00 €/mq.

Questo importo viene quindi moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 …… K7] calcolati sono:

K1 = 1

K2 = 1

K3 = 1

K4 = 1

K5 = 0,9 ciò per tenere conto di una superficie maggiore di 180 mq

K6 = 1

K7 = 1,1 per tenere conto degli accorgimenti a risparmio energetico già previsti, delle ampie vetrate e spazi esterni disponibili rispetto lo standard della zona

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

€ 1.050,00 *1*1*1*1*0,9*1*1,1 = 1.039,50 €/mq.

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 307,00 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

€ 1.039,50 €/mq * 307,00 mq = 319.126,50 € ≅ 319.000,00 €

Così facendo si ottiene un valore fittizio finale del bene pari a € 319.000,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER TERMINARE L'EDIFICIO

Per la determinazione dei costi necessari per completare l'immobile si procederà per via parametrica, adottando le percentuali di riduzione indicate dal testo "Guida alla stima delle abitazioni" in precedenza già richiamato. Il costo di completamento viene determinato nel modo seguente:

Cm = K x Cc + Co

Dove:

K = coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Cc = costo di costruzione presunto per il territorio Comunale;

Co = oneri, diritti e spese tecniche

Consultando le tabelle parametriche pubblicate nel testo precitato, in virtù dei lavori mancanti per completare l'immobile si ottiene il seguente coefficiente:

- Tamponature (solo completam.) = 0,50 %
- Tramezzature = 3,00 %
- Opere di protezione e fognature = 3,00 %
- Intonaci interni = 4,00 %
- Intonaci e rivestimenti esterni = 3,00 %
- Pavimenti = 9,00 %
- Rivestimenti interni = 2,50 %
- Infissi esterni ed interni = 9,00 %
- Opere in ferro = 2,00 %
- Opere in marmo = 2,50 %
- Opere da pittore = 6,00 %
- Opere da vetraio = 1,00 %
- Impianto idrico sanitario gas = 7,50 %
- Impianto termico = 5,00 %
- Impianto elettrico = 2,50 %

Da cui si ottiene un totale di K = 0,605.

In virtù di quanto sopra, il Cm viene ad essere così determinato:

Cm = 1.200,00 €/mq x 0,605 x 261 mq + € 20.000,00 = € 209.486,00 ≅ € 210.000,00

Da quanto sopra si ricava:

$$V_{1-4} = V_n - C_m = € \ 319.000{,}00 - € \ 210.000{,}00 = € \ \mathbf{109.000{,}00}$$

STIMA BENI 2-3

Trattasi di terreni in zona con destinazione urbanistica a Verde Agricolo Normale, con scasa attitudine agricola stante le caratteristiche specifiche del fondo, tra cui l'orografia e la tessitura.

Sulla base delle ricerche di mercato condotte, per fondi agricoli nella zona in esame, comunque coltivabili, si ricava un prezzo medio di €/Ha 15.000,00 (quindicimila euro/ettaro). Tenuto conto della scarsa attitudine agricola del fondo, il valore ad esso attribuibile è di €/Ha 7.500,00 (settemilacinquecento euro/ettaro). Da tanto si ottiene:

7.500.00 €/ha * 0,0665 Ha = 498,75 € ≅ **500,00 €**

DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore Beni 1-4	109.000	€
Valore Beni 2-3	500	€
Valore iniziale	**109.500**	**€**
Aggiornamenti catastali	-	€
Costi regolarizzazione urbanistica	-	€
Sub Totale a)	**€ 109.500**	**€**
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 109.500)	- 16.425	€
Sub Totale b)	**€ 93.075**	**€**
Arrotondamento	- 75	€
Valore Finale di Stima	**€ 93.000**	**€**

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO: € 93.000,00

ELENCO ALLEGATI – LOTTO UNICO

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Visura catastale storica fg.7 p.lla 1226 sub 2
2. Visura catastale storica fg.7 p.lla 1226 CT
3. Visura catastale storica fg.7 p.lla 49
4. Visura catastale storica fg.7 p.lla 50
5. Visura catastale storica fg.7 p.lla 118
6. Estr. di mappa
7. Elaborato planimetrico fg.7 p.lla 1226 sub 2
8. Documentazione fotografica anno 2018-2020
9. Tav.A – Rilievo stato di fatto
10. Tav. D – Confronto planimetria di progetto con stato di fatto
11. Lettera sospensione DIA 23.06.2011
12. Mod. DIA_07.06.2011
13. Integrazione DIA_05.07.2011
14. El. Grafici integrazione DIA_05.07.2011
15. Atto vincolo a parcheggio
16. Nota Comune a Corpo Forestale_02.02.2012
17. Sospensione volontaria dei lavori
18. Estratto di matrimonio esecutati
19. Cert. residenza storico esecutato
20. Aggiornamento 2020 Cert. residenza esecutato
21. Cert. residenza storico esecutata
22. Aggiornamento 2020 Cert. residenza esecutata
23. Atto di compravendita
24. OMI
25. Foto PT anno 2026
26. Foto P1° anno 2026
27. Ortofoto e foto drone anno 2026
28. Aggiornamento Ispezione ipotecaria p.lla 1226 sub 2
29. Aggiornamento ISP IPO NCT p.lla 49
30. Aggiornamento ISP IPO NCT p.lla 50
31. Aggiornamento ISP IPO NCT p.lla 117
32. Aggiornamento ISP IPO NCT p.lla 118
33. Annotazione alla nota n.10 del 14.03.2019
34. Nota Trascr n.10 del 14.03.2019