

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 86/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 14-12-2023 ore 10:30

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

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da

Omissis

rappresentato e difeso, giusta procura dall' Avv. Valerio Monteleone, del Foro di Palermo, codice fiscale. MNTVLR87P14G273V, pec: valeriomonteleone@pecavpa.it.

Contro

Omissis

rappresentato e difeso, giusta procura, dall'Avv. Marco Guerriero, del Foro di Palermo, codice fiscale GRRMRC85L02G273Q, pec: legale.guerriero@pec.it

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	4
LOTTO UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Descrizione.....	7
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	13
Corrispondenza catastale.....	17
Cronistoria dati catastali.....	20
Stato conservativo.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli ed oneri condominiali.....	29
Stima.....	30
Riepilogo valori di stima.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 R.G.E.....	42



INCARICO

Con Decreto del 11.07.2023, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Dante Alighieri n°91 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archi-worldpec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 20.07.2023 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo all'unità immobiliare abitativa sita nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.3, contrada Croce, PT, Categoria A/3, Classe 2, vani 2,5, Superficie Catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita catastale euro 142,03;
- **Bene 2** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.4, contrada Croce, PT, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 234 mq, Superficie Catastale totale 260 mq, rendita catastale euro 362,55;
- **Bene 3** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.5, contrada Croce, S1, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 274 mq, Superficie Catastale totale 297 mq, rendita catastale euro 353,77;
- **Bene 4** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al foglio 36, part.lla 46, qualità seminativo, classe 3, are 41.28, reddito dominicale euro 10,66, reddito agrario euro 4,26;
- **Bene 5** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al foglio 36, part.lla 78, qualità area fab dm, ca 09, senza reddito;
- **Bene 6** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 658, qualità vigneto, classe 2, are 18.06, reddito dominicale euro 16,79, reddito agrario euro 6,53;
- **Bene 7** – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 660, qualità vigneto, classe 2, are 18.53, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 6,70;



- **Bene 8** – Diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 661, qualità seminativo, classe 3, are 18.16, reddito dominicale euro 4,69, reddito agrario euro 1,88;
- **Bene 9** – Diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 662, qualità seminativo, classe 3, are 2.44, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario euro 0,25;
- **Bene 10** – Diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 663, qualità seminativo, classe 3, are 3.51, reddito dominicale euro 0,91, reddito agrario euro 0,36.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato “R-Verbale di sopralluogo”, le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 12.10.2023. In suddetta data sui luoghi erano presenti, oltre alla scrivente: il dott. Antonio Sardo, custode giudiziario; il sig. Omissis, debitore; il sig. Omissis, comproprietario dell'immobile; il sig. Omissis, legale rappresentante della società Omissis società conduttrice di porzione del compendio pignorato. Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico del fabbricato, posto al piano seminterrato e terra, ubicato in Collesano, c.da Croce, nonché dei terreni ad esso attigui.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato da tutti i beni sopraelencati, oggetto di pignoramento.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio dott. Luca Bonafede è stato redatto in data 04.05.2023 e depositato in data 14.07.2023. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 07.07.2023 ai nn. 34528/26837) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano così intestati:

Bene n°1 - Bene n°2 - Bene n°3 - Bene n°4 - Bene n°5 - Bene n°6 - Bene n°7

Comune di Collesano

Diritto del concedente

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Omissis

Livellario per 1/2

Omissis

Livellario per 1/2

Bene n°8 - Bene n°9 - Bene n°10

Omissis

Diritto di proprietà per 1/2

Omissis

Diritto di proprietà per 1/2

Confini

I beni oggetto di pignoramento confinano a nord con la via Vincenzo Florio, con le part.lle 429 - 464, ad est con le part.lle 745 – 709 – 207 – 708 – 191 e 60, a sud con le part.lle 381 – 383 - 391, ad ovest con le part.lle 982 – 992 – 994 - 437.



Descrizione

Il fabbricato ed i terreni oggetto di pignoramento, sono ubicati in territorio di Collesano (PA), con accesso dalla Strada Provinciale SP9.

Si precisa nuovamente che sia il fabbricato che i terreni, sono pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di livello per gli immobili di cui alla part.lla 659, sub.3-4-5 ed alle part.lle 46 – 78 – 658 – 660 (Bene 1-2-3-4-5-6-7) e per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di proprietà per gli immobili di cui alle part.lle 661 – 662 – 663 (Bene 8-9-10).

I terreni di cui alle part.lle 662 e 663, al foglio 36 (Bene 9 - 10), costituiscono porzione della strada di accesso al piazzale, in cui è presente il fabbricato. Dalla part.lla 660, al foglio 36 (Bene 8), costituita in buona parte da porzione di piazzale, si accede al piano seminterrato del fabbricato (Bene 3).

Quest'ultimo è così costituito: un grande vano posto a sud-est (denominato vano 1, nella planimetria di rilievo allegata), rifinito mediante piastrellatura dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti; un vano centrale (denominato vano 2, nella planimetria di rilievo allegata), sempre rifinito mediante piastrellatura dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti, con annesso ripostiglio e wc; un grande vano posto a nord-ovest (denominato vano 3, nella planimetria di rilievo allegata), in stato grezzo, le cui pareti ed i pavimenti non risultano pertanto rifiniti, con annesso un wc ed un piccolo vano finestrato. Tutti i vani sono resi comunicanti mediante aperture.

Intorno a l'ultimo locale descritto, si sviluppa un ulteriore vano a forma di L, ricavato dalla precedente intercapedine (spazio tra il fabbricato ed il muro di sostegno). Questo è aperto su un lato, ossia la porzione di prospetto prospiciente sul piazzale d'ingresso del piano seminterrato. Al suo interno è presente una scala di collegamento, che permette l'accesso al piano terra.

Sulla part.lla 660 al foglio 36 (Bene 7), insiste una tettoia di circa 87,00 mq, addossata sul prospetto principale.

L'accesso al piano terra è consentito anche dal piazzale retrostante. Infatti dalle part.lle 662 e 663 (Bene 9 -10), che costituiscono strada di accesso, si giunge alle part.lle 661 e 658 (Bene 8 -6), costituite in parte da porzione di piazzale su prospetto retrostante.

Da suddetto piazzale si accede a piano terra, in parte porticato mediante l'annessione di una tettoia addossata su prospetto.

Il piano terra è così costituito: un grande vano posto a sud-est (denominato vano 4, nella planimetria di rilievo allegata), rifinito mediante piastrellatura dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti; un grande vano posto a nord-ovest (denominato vano 5, nella planimetria di rilievo allegata), adibito ad ufficio, con annesso due ulteriori vani più piccoli ed un servizio igienico. La porzione adibita ad ufficio, rifinita mediante piastrellatura dei pavimenti e tinteggiatura delle pareti, costituisce un'unità a se stante,



mediante la fusione del subalterno 3 (foglio 36, part.lla 659 – Bene 1), con porzione del subalterno 4 (foglio 36, part.lla 659 – Bene 2).

Pertanto, come sarà descritto nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistico-edilizia, è stata variata la destinazione d'uso di porzione del fabbricato.

L'altezza interna dei vani al piano seminterrato varia da 3,90 m a 4,00 m, mentre al piano terra l'altezza è pari a circa 2,90 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti di tutti i vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione. Si precisa, nuovamente, che il vano denominato 3 nella planimetria di rilievo allegata, non risulta rifinito. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con grate in ferro al piano terra. Mentre al piano seminterrato sono presenti saracinesche.

I prospetti sono grezzi, non definiti. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia al piano terra e fuori traccia al piano seminterrato. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, si rileva inoltre la presenza di una pompa di calore nella porzione adibito ad ufficio.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale del fabbricato è pari a 819,64 mq.

La Superficie Commerciale ad uso magazzino/artigianale del fabbricato è pari a 612,49 mq.

La Superficie Commerciale ad uso attività commerciale del fabbricato è pari a 42,77 mq.

La Superficie Commerciale ad uso ufficio del fabbricato è pari a 164,38 mq.

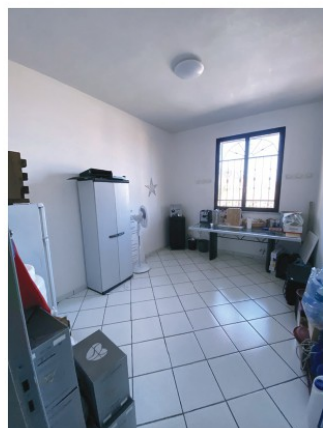
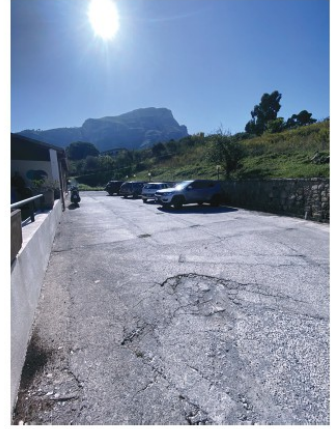
Per ciò che concerne gli ulteriori terreni, posti alle spalle del fabbricato, ossia le particelle 661- 46 (Bene 8 - 4) e buona parte della 658 (Bene 6), risultano incolti, così come le porzioni di particelle, prima menzionate, in cui non sono presenti i piazzali.





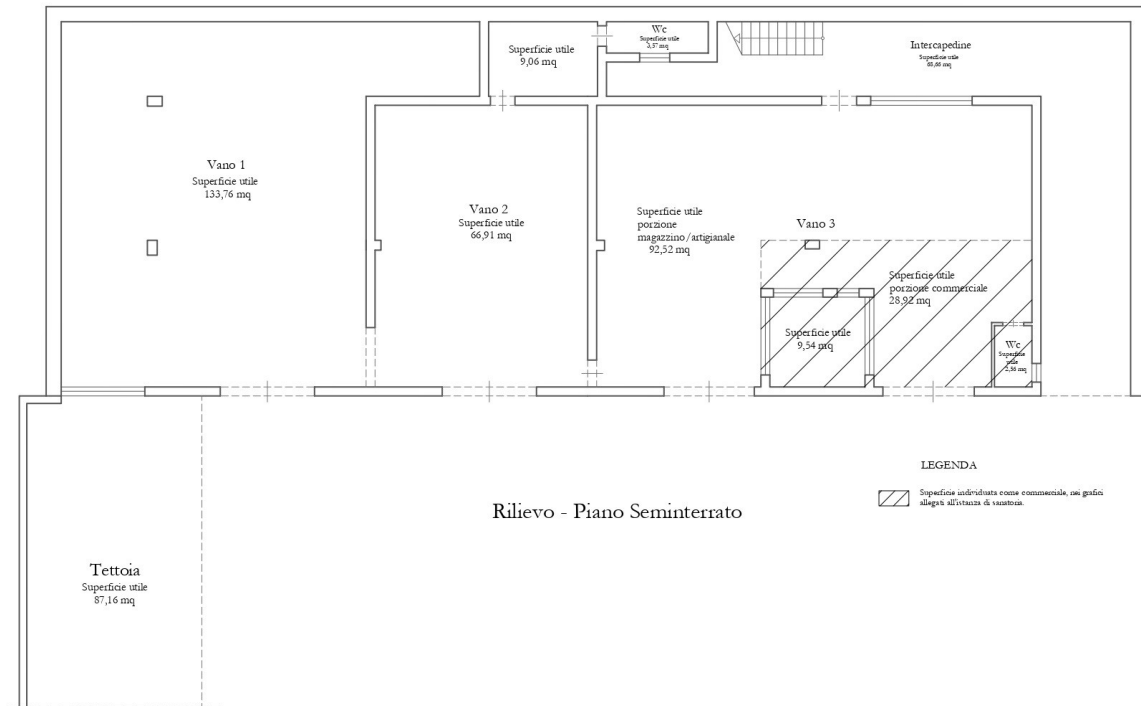
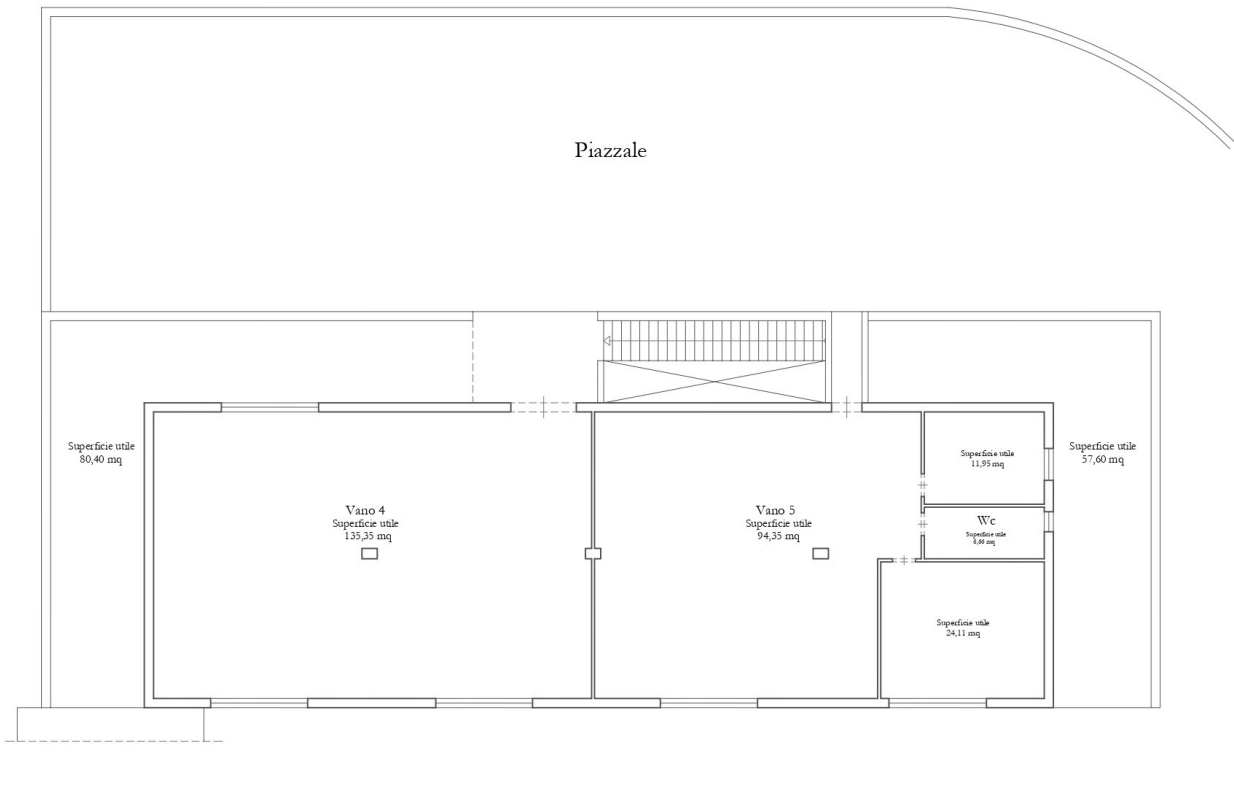
Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it





Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it





Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Seminterrato Porzione artigianale/magazzino	374,48 mq	434,98 mq	1	434,98 mq
Piano Seminterrato Porzione commerciale	41 mq	42,77 mq	1	42,77 mq
Tettoia	87,16 mq	87,16 mq	0,25 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	14,96 mq
Piano Terra superficie artigianale/magazzino	135,35	147,5 mq	1	147,5 mq
Terrazzo piano terra porzione artigianale/magazzino	80,40 mq	88,18	0,35 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	15,05 mq
Piano Terra superficie ufficio	137,07	151,4 mq	1	151,4 mq
Terrazzo piano terra porzione ufficio	57,60 mq	67,63 mq	0,35 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	12,98 mq
Totale superficie commerciale:				819,64 mq

La sottoscritta ritiene che il fabbricato ed i terreni non siano comodamente divisibili.

In primis per problemi di carattere urbanistico-edilizio e catastale, in quanto per il fabbricato, pende un'istanza di condono da definire e suoi luoghi sono state rilevate diverse difformità rispetto ai grafici allegati alla suddetta istanza, nonché difformità rispetto agli elaborati catastali, che portano alla definizione di nuove unità immobiliare, con destinazione d'uso anche differente.



In secondo luogo perché buona parte dei terreni, costituisce corte comune alle diverse unità, due particelle costituiscono inoltre strada di accesso al fabbricato. Pertanto un frazionamento non sarebbe possibile senza la costituzione di servitù di passaggio.

Ed ancora la quota oggetto di pignoramento è pari ad $\frac{1}{2}$ di diritto di livello per i Beni 1-2-3-4-5-6-7 ed ad $\frac{1}{2}$ di diritto di proprietà per i Beni 8-9-10.

Alla luce di quanto riportato, non si ritiene possibile un frazionamento senza la definizione dell'iter burocratico, che sarà di seguito descritto nel paragrafo inerente la regolarità urbanistico-edilizia.

Dati catastali

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesano (Codice C871) con i seguenti identificativi:

Bene 1 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo all'unità immobiliare abitativa sita nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	3	A/3	2	2,5 vani	37 mq, totale escluse aree scoperte: 37 mq	€ 142,03

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune C344 - Foglio 500 - Particella 513

Bene 2 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	4	C/2	2	234 mq	260 mq	€ 362,55

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Mappali Terreni Correlati Codice Comune C344 - Foglio 500 - Particella 513

Bene 3 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	5	C/2	1	274 mq	297 mq	€ 353,77

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$;
- Omissis, Livellario per $\frac{1}{2}$.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune C344 - Foglio 500 - Particella 513

Bene 4 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	46			Seminativo	3	41 28	€ 10,66	€ 4,26

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario;
- Omissis, Livellario.

Bene 5 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	78			Area Fab Dm		00 09		

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario;
- Omissis, Livellario.



Bene 6 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	658			Vigneto	2	18 06	€ 16,79	€ 6,53

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario;
- Omissis, Livellario.

Bene 7 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	660			Vigneto	2	18 53	€ 17,23	€ 6,70

ed è catastalmente intestato a:

- Comune di Collesano, Diritto del concedente;
- Omissis, Livellario;
- Omissis, Livellario.

Bene 8 – Diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	661			Seminativo	3	18 16	€ 4,69	€ 1,88

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà $\frac{1}{2}$;
- Omissis, proprietà $\frac{1}{2}$.

Bene 9 – Diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
--------	-------	------	-------	---------	--------	-------------------------	-----------------------	--------------------

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



36	662			Seminativo	3	02 44	€ 0,63	€ 0,25
----	-----	--	--	------------	---	-------	--------	--------

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà 1/2;
- Omissis, proprietà 1/2.

Bene 10 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	663			Seminativo	3	03 51	€ 0,91	€ 0,36

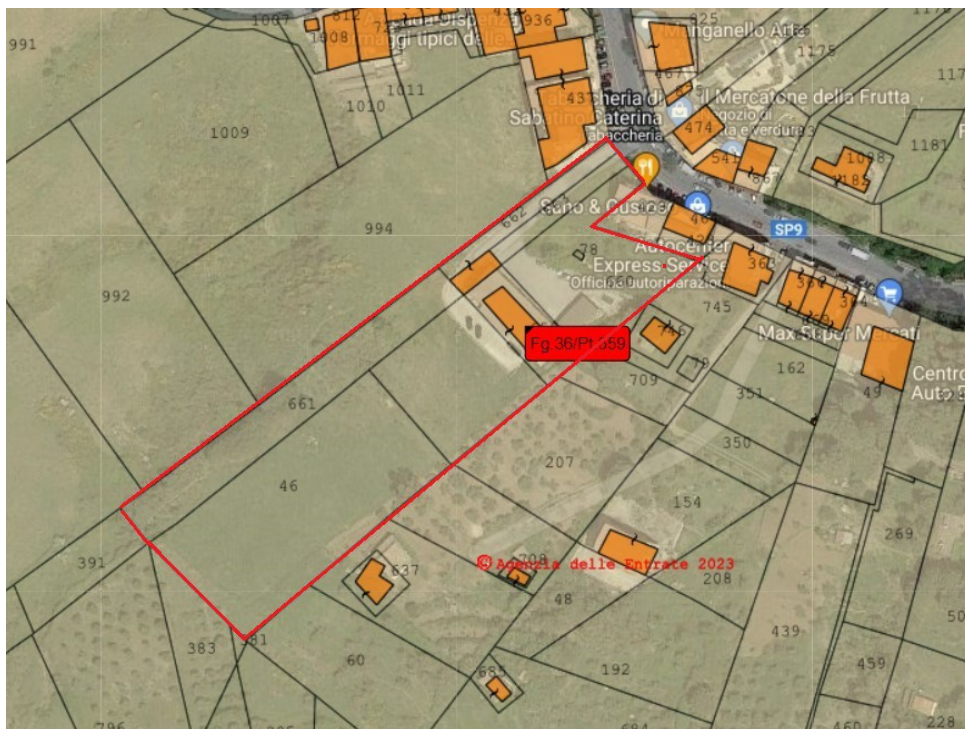
ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà 1/2;
- Omissis, proprietà 1/2.

Le particelle 658 – 659 e 660 del foglio 36 derivano dalla particella 152 del foglio 36.

Le particelle 661 – 662 e 663 del foglio 36 derivano dalla particella 218 del foglio 36.

Individuazione del Lotto Unico nel foglio di mappa n. 36.



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetria catastali e lo stato dei luoghi, sono state rilevate diverse difformità, che si elencano di seguito:

Piano seminterrato (fg.36, part.lla 659, sub.5 / Bene 3)

- (a) ampliamento volumetrico, mediante la demolizione di porzione di tomagno e l'annessione dell'intercapedine al volume principale;
- (b) diversa configurazione degli spazi interni, mediante la realizzazione di tre grandi vani principali oltre accessori;
- (c) realizzazione di una scala di collegamento con il piano terra;
- (d) realizzazione di una tettoia addossata al prospetto principale, su area di sedime della part.lla 660, foglio 36 (Bene 7).

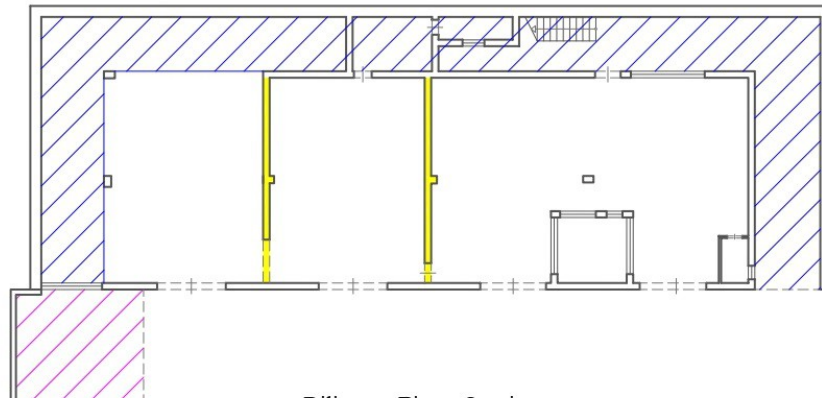
Piano terra (fg.36, part.lla 659, sub. 3 e 4 / Bene 1 e 2)

- (a) fusione del sub.3, prima adibito ad abitazione, con porzione del sub.4 e variazione di destinazione d'uso dell'unità da residenza ad ufficio;
- (b) realizzazione di diversi tramezzi, per la nuova configurazione delle unità immobiliari;
- (c) realizzazione di una piccola tettoia addossata al retro prospetto.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale le unità immobiliari, in seguito alle attività di regolarizzazione urbanistica di seguito meglio descritte, sarà necessario redigere tre nuovi Docfa catastali per l'aggiornamento delle planimetrie.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 3.000,00.

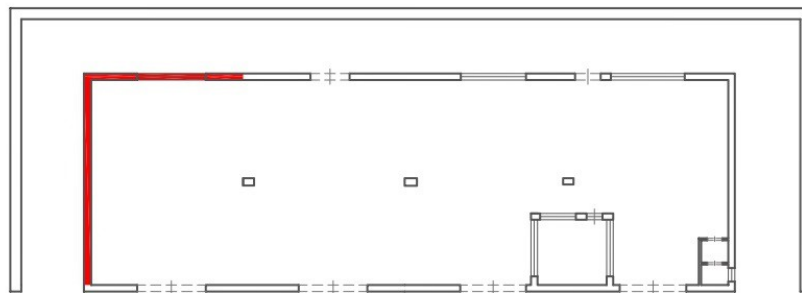




Rilievo - Piano Seminterrato

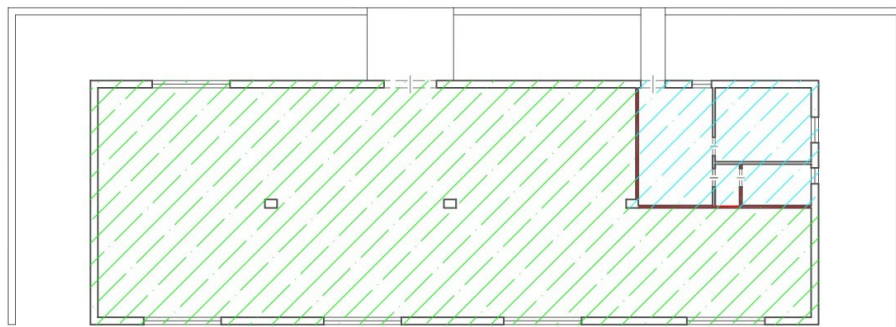
LEGENDA

- Demolizione totale e/o parziale
- Ricostruzione totale e/o parziale
- Aumento volumetrico
- Aumento superficie coperta/tettoia



Catasto - Piano Seminterrato





Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1987 ad oggi	<ul style="list-style-type: none">• Comune di Collesano, Diritto del concedente;• Omissis, Livellario;• Omissis, proprietà 1/2.	Fg. 36, Part. 659 sub. 3 (Bene 1) Fg. 36, Part. 659 sub. 4 (Bene 2) Fg. 36, Part. 659 sub. 5 (Bene 3) Fg. 36, Part. 46 (Bene 4) Fg. 36, Part. 78 (Bene 5) Fg. 36, Part. 658 (Bene 6) Fg. 36, Part. 660 (Bene 7)
Dal 22/09/1987 ad oggi	<ul style="list-style-type: none">• Omissis, proprietà;• Omissis, proprietà 1/2.	Fg. 36, Part. 661 (Bene 8) Fg. 36, Part. 662 (Bene 9) Fg. 36, Part. 663 (Bene 10)

Stato Conservativo

Il fabbricato oggetto di pignoramento, risulta in pessimo stato conservativo al piano seminterrato, per ciò che concerne il vano 3, e lo spazio ricavato dall'intercapedine, mentre è in discreto stato conservativo il vano 2 ed il vano 1, oltre accessori.

Per quanto concerne il piano terra questo risulta in buono stato conservativo, soprattutto l'unità adibita ad ufficio. I terreni sono perlopiù incolti, o interessati da piazzali di servizio al fabbricato.

Servitù, censo, livello, usi civici

La sottoscritta in data 17.10.2023 ha inoltrato pec, al Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, per avere notizie in merito all'apposizione di usi civici sugli immobili oggetto di esecuzione. Con pec del 26.10.2023 detto Commissariato rispondeva testualmente : *“al momento questo commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Collesano (PA). Si presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza, mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito dall'art.26 della L.r.n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r.n. 28/2000 e s.m.i.”*

Si precisa quanto sopra riportato ossia che i Beni n°1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, sono gravati da diritto di livello dal Comune di Collesano, concedente.



Caratteristiche costruttive prevalenti

Fabbricato (Beni 1-2-3)

Piano seminterrato

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: al piano seminterrato varia da 3,90 m a 4,00 m, mentre al piano terra l'altezza è pari a circa 2,90 m.

Solai: latero-cemento.

Copertura: falde inclinate.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura lasciate al grezzo, mentre internamente sono definite con gesso scagliola, tranne per il vano 3 ed accessori del piano seminterrato.

Pavimentazione interna: ceramica, tranne per il vano 3 ed accessori del piano seminterrato.

Infissi esterni ed interni: alluminio e vetro con grate in ferro al piano terra. Mentre al piano seminterrato sono presenti saracinesche.

Impianto elettrico, idrico, fognario: gli impianti sono tutti sotto traccia, tranne l'impianto elettrico al piano terra che è fuori traccia. Non si conosce se gli stessi sono adeguati alle normative vigenti, in quanto non sono state fornite opportune certificazioni.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria "Omissis", come da Contratto di Locazione Commerciale stipulato tra il locatore sig. Omissis ed il conduttore sig. Omissis, legale rappresentante della società Omissis, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 09.08.2021. Quest'ultimo contratto è stato stipulato a partire dal 01.09.2021, per la durata di sei anni e tacitamente rinnovato alla scadenza degli anni, per uguale periodo.

Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00.

Si allega alla presente contratto di locazione, con allegate planimetrie dove si evinco le porzioni locatate.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi **opponibile** alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.



Provenienze ventennali

Beni	Periodo	Proprietà	Atti
Bene 1-2-3-4-5-6-7	Dal 23.01.1987 ad oggi.	- Comune di Collesano, Diritto del concedente; - Omissis, Livellario; - Omissis, Livellario.	<u>Atto di compravendita</u> a rogito del notaio Mario Barabbino del Comune di Collesano del 23.01.1987 rep. 5125, registrato e trascritto il 12.02.1987 ai nn. 6066/4630 e il 19 febbraio 1987 ai nn. 7110/5456.
Bene 1-2-3	Dal 22.09.1987 ad oggi.	- Omissis, proprietà per 1/2. - Omissis, proprietà per 1/2.	<u>Atto di compravendita</u> a rogito del notaio Mario Barabbino del Comune di Collesano del 22/09/1987 rep. 5930, registrato e trascritto il 19.10.1987 ai nn. 1962.1/1988.

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Bene 1-2-3

Ipoteca volontaria

Iscritta il 12.04.2002

Reg. gen. 13773 Reg. part. 1647

A favore di: Omissis

Gravante soltanto sul fabbricato oggetto di pignoramento, ossia i Beni 1 - 2 e 3.

Suddetta ipoteca deriva da Atto di mutuo del 5.04.2002, in Notaio Salvatore Puglisi, rep.n.43525, per l'importo pari ad € 105.000,00.

Con atto di cessione di credito ricevuto il 24.11.2020 dal Notaio Francesco Minutella di Castelbuono, rep.n.23368, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 07.12.2020 al n.32235,



Omissis cedeva al signor Omissis, il credito verso il signor Omissis, ammontante ad € 88.284,21 (capitale ed interessi).

In data 23.02.2022, la sopra citata ipoteca, è stata rinnovata e trascritta ai nn. 8601/824, in favore del sig. Omissis, contro lo stesso signor Omissis ed il signor Omissis, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto il 07.06.2023

Reg. gen. 34528 Reg. part. 26837

A favore di: Omissis

Contro: Omissis

Per i Beni 1,2,3,4,5,6,7: per la quota di 1/2 di diritto dell'enfiteuta

Per i Beni 8,9,10: per la quota di 1/2 di diritto di proprietà

Normativa urbanistica

Bene 1-2-3

L'immobile, sito nel Comune di Collesano, dal punto di vista urbanistico secondo il piano regolatore generale dello stesso Comune ricade in “Zona «D3»”, di cui si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione:

“*Art.19*”

Definizione

comprende le aree per insediamenti artigianali di servizio non nocivi, non rumorosi, non inquinanti e non maleodoranti.

Attuazione del Prg

Il Prg si attua con la concessione/ autorizzazione edilizia, la comunicazione al sindaco o con piani urbanistici esecutivi nel rispetto della legislazione sismica vigente e dei seguenti indici e parametri:

- *rapporto massimo di copertura Rc0,10;*
- *altezza massima Hm 5,00;*
- *numero dei piani 1 (uno);*
- *distacchi dai confini ml. 5,00;*

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



- distanza minima tra fabbricati ml 10,00;
- distanza minima dalle strade ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15; ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15;
- tipologia edilizia ammessa: del tipo isolato a capannoni;
- dotazioni parcheggi: 10% della superficie del lotto;
- vincolo di piantumazione con alberi di alto fusto:1/5 della superficie del lotto;
- le costruzioni devono arretrarsi dalle sorgenti per le distanze contrassegnate in cartografia.

Il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 2,00.

Per l'attività edilizia relativa gli impianti elencati nel D.A. 5 agosto 1994, n.827/9 dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente occorre acquisire, preventivamente, il nulla osta di cui all'art.5 della L.r. n.181 del 29.12.1981.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono: insediamenti commerciali e produttivi di servizio non inquinanti, non nocivi, non rumorosi e non maleodoranti quali, deposito materiali vari (edilizi, ferrosi, etc...) autofficine, vendita di prodotti dell'agricoltura, trasformazione di prodotti agricoli ed altre attività compatibili con la destinazione di zona e con gli insediamenti già esistenti. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente a piccoli locali per eventuale alloggio custode.”

Bene 4-5-6-7-8-9-10

Per i suddetti beni è stato richiesto dalla sottoscritta Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 31.10.2023 al n°105.

Nello stesso, che si allega, si riporta quanto segue:

- “ le part.lle 660-662 e 663 in parte zona B -esistente e/o da completare ed in parte in zona “E” – Attività agricola;
- le part.lle 46-78-658-660 in zona “E” – Attività agricola.

E sugli stessi gravano i seguenti vincoli:

- vincolo sismico (legge 02.02.1964 n°74);
- vincolo paesaggistico (D.lgs. 22.01.2004 n°42);
- vincolo idrogeologico (R.D. N°3267/1923 – R.D. N°1126/26.

Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendi (legge n°353 del 2000) di cui alla Delibera di G.M. n.99 del 18.09.2019 (anni 2012/2013/2014/2015), Delibera n.121 del 28.11.2019 (anni 2016/2017), Delibera di G.M. n.24 del 25.02.2020 (anni 2018/2019), delibera di G.M. 7 del 27.01.2022 (anno 2020).”



Nel suddetto certificato, che si allega, sono riportate le Norme tecniche di Attuazione della Zona E e dalla Zona B.

Regolarità edilizia

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato (Beni 1-2-3) oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edile n°30/87 del 24.11.1987, nonché della Concessione Edile in variante del 19.09.1988. Con le suddette concessioni venivano autorizzati i lavori per *“la realizzazione di un fabbricato per la conduzione agricola, con presenza di residenza occasionale del colono”*.

In data 04.02.1995 è stata presentata istanza di sanatoria, al prot. llo n° 981, ai sensi dall'art.39 della L.R. 724/94.

Dall'esame del fascicolo, inerente suddetta pratica edilizia, emerge che l'iter per il rilascio della Concessione in Sanatoria non è stata completato.

In data 13.11.2023, l'Ufficio tecnico del comune di Collesano trasmette certificato alla sottoscritta, con il calcolo delle oblazioni e degli oneri versati, nonché con l'elenco della documentazione necessaria per il completamento del suddetto iter. Si riporta di seguito estratto del certificato relativo allo stato della sanatoria L.724/94 n°693, trasmesso da suddetto ufficio:

“...lo scrivente ufficio non ha ancora effettuato l'istruttoria definitiva della pratica di sanatoria di cui sopra e la stessa è in corso di definizione ed alla data odierna non esistono motivi di improcedibilità o ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e, salvo congruagli, a condizione che venga prodotta la seguente documentazione:

- *venga acquisito parere igienico-sanitario da parte della competente A.S.P.;*
- *venga acquisito il Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Di Palermo relativamente al vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004);*
- *venga acquisito il Nulla Osta relativo al vincolo idrogeologico (R.D.L. n.3267 del 1923);*
- *vengano trasmessi i bollettini di pagamento relativi al saldo dell'oblazione per complessivi € 1.719,80, oltre interessi legali dal 1995, e quindi per € 3.036,16;*
- *vengano trasmessi i bollettini di pagamento relativi agli oneri di urbanizzazione per complessivi € 2.745,14 (zona artigianale);*
- *vengano trasmessi i bollettini di pagamento relativi al costo di costruzione, come da documentazione agli atti, per complessivi € 1.281,70 comprensivi d'interessi legali ad oggi;*



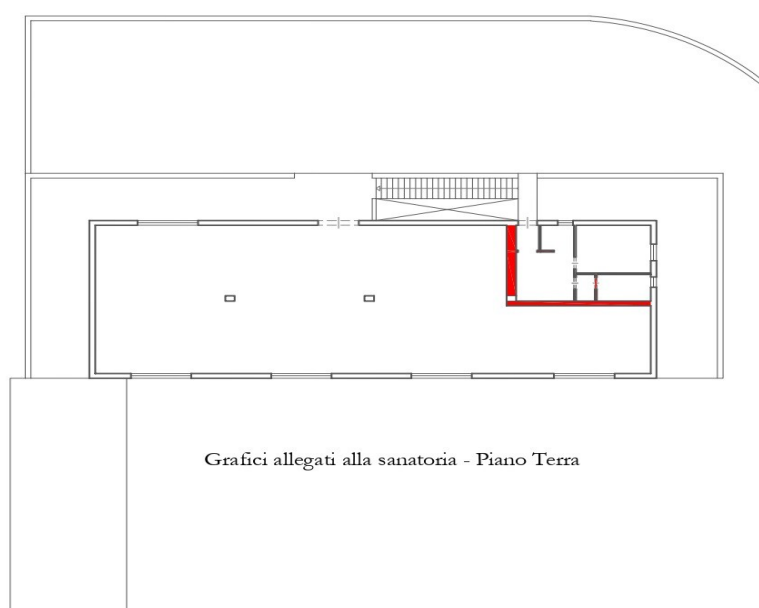
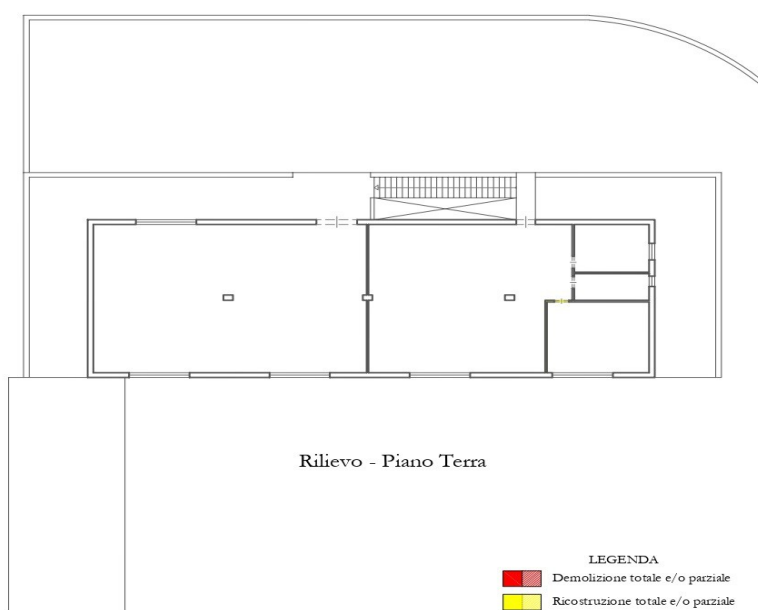
- *vengano pagati i diritti di segreteria per complessivi € 822,75.*

L'ufficio si riserva di chiedere ulteriore documentazione non appena sarà integrata quella di cui alla presente.”

Si precisa, che sui luoghi sono state altresì riscontrate delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati all'istanza di sanatoria e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

Piano terra (fg.36, part.lla 659, sub. 3 e 4 / Bene 1 e 2)

- fusione del sub.3, prima adibito ad abitazione, con porzione del sub.4 e variazione di destinazione d'uso dell'unità da residenza ad ufficio;
- realizzazione di diversi tramezzi, per la nuova configurazione delle unità immobiliari;
- realizzazione di una piccola tettoia addossata al retro prospetto.



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Alla luce di quanto rappresentato, prima del completamento dell'iter della sanatoria, è necessario regolarizzare tutte le ulteriori difformità riscontrate al piano terra, mediante presentazione di una pratica di tipo Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia), con il pagamento della sanzione massima pari ad € 5.164,00, in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso con opere.

In seguito potrà eseguirsi il completamento dell'iter relativo al rilascio della Concessione in sanatoria, come da certificato trasmesso dall'ufficio tecnico.

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un tre nuovi docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- onorario tecnico per il completamento dell'istruttoria per il rilascio della Concessione in sanatoria.....€ 5.000,00;
- Saldo Oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti di segreteria.....€ 7.885,75;
- presentazione Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia, costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 5.164,00.....€ 8.000,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 2.500,00;
- certificazioni impianti.....€ 1.600,00;
- Aggiornamento n°3 Docfa€ 3.000,00;
- Redazione n°3 Ape.....€ 900,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 5.000,00 + € 7.885,75 + € 8.000,00 + € 2.500,00
+ € 1.600,00 + € 3.000,00 + € 900,00 =
€ 28.885,75

Si precisa che in questa sede non è possibile quantificare i costi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, adeguamenti necessari per il rilascio dei certificati di conformità. Poiché, per la determinazione dei costi di adeguamento, è necessario in primis il rilievo, eseguito mediante saggi ispettivi, da parte di un tecnico certificatore, dello stato in cui versano gli impianti. Successivamente è

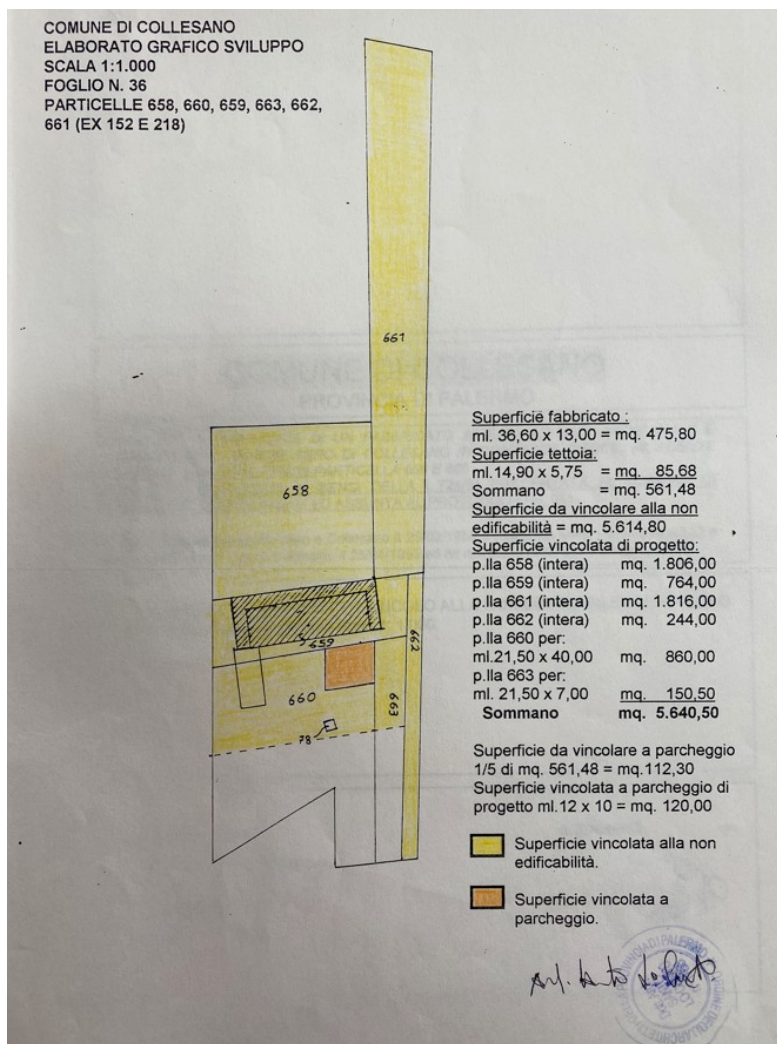


necessario eseguire l'adeguamento o la sostituzione dell'impianto stesso, in virtù dell'esito degli accertamenti dell'impiantista.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale sono quindi pari a

€ 28.885,75

In merito ai terreni oggetto di pignoramento, si riporta un estratto dell'Elaborato grafico per il vincolo alla non edificabilità e vincolo a parcheggio allegato all'istanza di sanatoria.

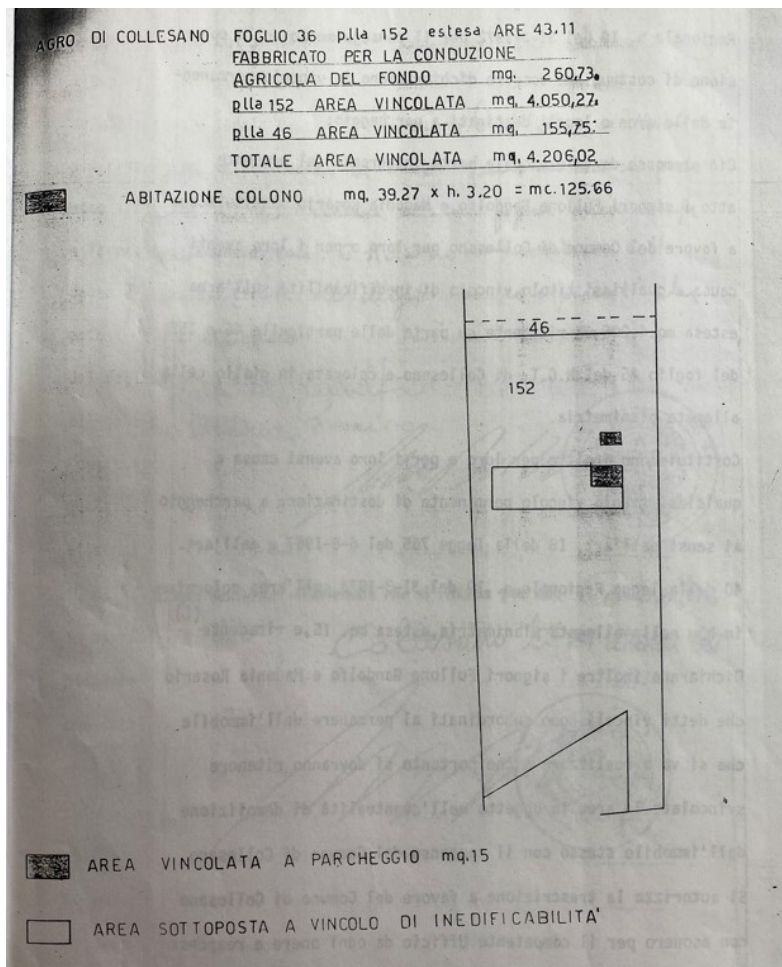


L'unica part.lla oggetto di pignoramento non rappresentata nel suddetto grafico è la part.lla 46 (Bene 4), attigua alle part.lle 658 e 661 (Bene 6 e 8).

Suddetta part.lla 46, con Atto d'obbligo del 07.07.1987, è stata sottoposta a Vincolo di inedificabilità assoluta per una porzione di 155,75 mq, unitamente alla part.lla 152, oggi part.lle 658-659-660 (Beni 1-2-3-6-7), vincolata invece per una porzione pari a 4050,27 mq.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it





Pertanto la part.lla 660 (ex part.lla 152), indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta in data 31.10.2023 al n°105, come ricadente in parte in zona “B”, sarà stimata come terreno agricolo e non sarà quindi considerato l'indice di fabbricabilità della zona.

Per ciò che concerne invece la part.lla 663 (Bene 9), in relazione a quanto riportato nell'Elaborato grafico per il vincolo alla non edificabilità e vincolo a parcheggio, allegato all'istanza di sanatoria, sarà considerata una superficie pari a 200,5 mq, quale porzione edificabile ricadente in zona “B”. Mentre la part.lla 662, sarà considerata per la sua totalità, sempre ai fini della stima, come non edificabile, in relazione a quanto riportato nell'Elaborato.

Vincoli ed oneri condominiali

Non vi è un condominio costituito, in quanto trattasi di fabbricato indipendente. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



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 e quindi compito del CTU è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile e pertanto si esclude il metodo di stima analitico. Si ricorrerà invece al sistema sintetico comparativo che si esplica in due fasi: - individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; - 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, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) ed alla banca dati dei "valori agricoli medi in Sicilia", tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni oggetto di pignoramento e del loro stato di conservazione. Detti valori sono stati altresì mediati con quelli dedotti da indagini sul web. Si riportano di seguito le tabelle fornite dall'Agenzia delle entrate sui valori agricoli medi dei terreni in Sicilia, nello specifico quelle riportanti i dati del comune di Collesano. Detti valori sono aggiornati all'anno 2023.

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA INTERNA- MADONIE ORIENTALI Comuni di: CALTAVUTURO, CASTELLANA SICULA, GANGI, GERACI SICULO, PETRALIA SOPRANA, PETRALIA SOTTANA, POLIZZI GENEROSA, BLUFI				REGIONE AGRARIA N°: 4 MONTAGNA LITORANEA DELLE MADONIE Comuni di: CASTELBUONO, COLLESANO, GRATTERI, ISNELLO, SAN MAURO CASTELVERDE, SCILLATO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	16000,00				22500,00			
BOSCO CEDUO	1700,00				1750,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	2600,00				2400,00			
BOSCO MISTO	1900,00				2300,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	2450,00				2400,00			
FICODINDIETO	3650,00				3800,00			
FRASSINETO	1900,00				2400,00			
FRUTTETO	14300,00				11950,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1250,00				1250,00			
MANDORLETO	5000,00							
NOCCIOLETO	10000,00				5750,00			
ORTO FRUTTETO					14050,00			
ORTO IRRIGUO	20850,00				21300,00			
PASCOLO	2200,00				2500,00			
PASCOLO ARBORATO	2100,00				2100,00			

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA INTERNA- MADONIE ORIENTALI Comuni di: CALTAVUTURO, CASTELLANA SICULA, GANGI, GERACI SICULO, PETRALIA SOPRANA, PETRALIA SOTTANA, POLIZZI GENEROSA, BLUFI					REGIONE AGRARIA N°: 4 MONTAGNA LITORANEA DELLE MADONIE Comuni di: CASTELBUONO, COLLESANO, GRATTERI, ISNELLO, SAN MAURO CASTELVERDE, SCILLATO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	1750,00				1750,00			
PISTACCHIETO	6250,00							
QUERCETO DA GHIANDA	1850,00				1850,00			
SEMINATIVO	7600,00	SI	SI		7400,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6200,00				6200,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	20250,00				15450,00			
SUGHERETO	2300,00							
ULIVETO DA MENSA	9500,00				9900,00	SI	SI	
ULIVETO DA OLIO	8800,00				8950,00			
VIGNETO	11600,00				10800,00			
VIGNETO A SPALLIERA					11600,00			

Detti valori medi, differenziati in base al tipo di coltura del terreno in oggetto, verranno quindi utilizzati nel calcolo del valore dei beni sui quali si detiene la piena proprietà. Diversamente si procederà per quei beni dei quali si detiene una quota del diritto di enfiteusi, in quanto l'enfiteusi è il diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari (Codice Civile art. 957 e ss.). L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico. Alla luce del fatto che per gli immobili in oggetto non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi, la determinazione del canone enfiteutico è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione. Ovvero:

$$C_e = RD \times 1,80 \times ISTAT$$

Ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi per i quali non si conosce il titolo costitutivo, ai sensi delle Leggi n. 607 del 22.07.1966 e n. 1138 del 18.12.1970, nonché come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, attraverso l'affrancazione l'enfiteuta assume la piena proprietà del bene pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo. Inoltre, trattandosi di debito reale la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto, il prezzo di affrancazione è pari a:

$$P_a = (C_e \times 15) + (C_e \times 5) = C_e \times 20$$

$$P_a = RD \times 1,80 \times ISTAT \times 20$$



Alla luce di quanto esposto, si distinguono un dominio diretto spettante al proprietario ed un dominio utile spettante a chi conduce il bene. La stima del valore del dominio utile si determina decurtando al valore di mercato del fondo, la somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese. Pertanto l'espressione utile al calcolo del valore del diritto di enfiteusi è la seguente:

$$V_{du} = V_f - (P_a + S_p)$$

Dette spese sono relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.). Pertanto non sono quantificabili in questa sede e verranno escluse dalla stima del valore del diritto di enfiteusi, che quindi è pari a:

$$V_{du} = V_f - (RD \times 1,80 \times ISTAT \times 20)$$

Nel caso di fabbricati, la determinazione del canone enfiteutico è stabilita pari alla Rendita Catastale del fabbricato, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, moltiplicato per un coefficiente moltiplicatore previsto dalla legge, nonché per l'indice di permuta (previsto nella misura del 25%) e per il saggio di rendimento (previsto nella misura del 25%). Ovvero:

$$C_e = R_c \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

Ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici (fondi sui quali è stato edificato il fabbricato), per i quali non si conosce il titolo costitutivo, ai sensi delle Leggi n. 607 del 22.07.1966 e n. 1138 del 18.12.1970, nonché come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, attraverso l'affrancazione l'enfiteuta assume la piena proprietà del bene pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo. Inoltre, trattandosi di debito reale la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto, il prezzo di affrancazione è pari a:

$$P_a = (C_e \times 15) + (C_e \times 5) = C_e \times 20$$

$$P_a = R_c \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%) \times 20$$

Nel caso in questione, come riportato nei precedenti paragrafi, il fabbricato è stato oggetto di diversi ampliamenti che ne hanno modificato la superficie. L'ultimo aggiornamento catastale risale ad un'epoca antecedente alla presentazione dell'istanza di sanatoria sopra citata. Alla luce di quanto rappresentato i valori relativi al prezzo di affrancazione saranno calcolati in base al valore di rendita catastale riportato in visura, in quanto la sottoscritta non è in grado di determinare il valore della nuova rendita senza procedere all'aggiornamento dei Docfa catastali.

Si consideri pertanto che i calcoli relativi al Valore di Affrancazione, non possono essere precisi, ma solamente indicativi.



Si procede di seguito alla stima del fabbricato costituito dai beni così individuati catastalmente:

Bene 1 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo all'unità immobiliare abitativa sita nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	3	A/3	2	2,5 vani	37 mq, totale escluse aree scoperte: 37 mq	€ 142,03

Bene 2 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	4	C/2	2	234 mq	260 mq	€ 362,55

Bene 3 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	659	5	C/2	1	274 mq	297 mq	€ 353,77

I suddetti beni, come ribadito più volte nel corpo della relazione sono stati oggetto di ampliamento, rispetto a quanto riportato negli elaborati planimetrici, e di diverse variazioni interne che hanno portato all'annessione di porzione del Bene 2, al Bene 1, oltre al cambio di destinazione di quest'ultimo.

Motivo per il quale il fabbricato e quindi i Beni 1-2 e 3 saranno oggetto di stima congiunta.

La stima sarà effettuata, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, nonché in funzione della destinazione d'uso dei locali.

Per le porzioni di fabbricato adibite a magazzino il valore unitario è stimato pari a **€ 300,00 per mq** di superficie commerciale, considerato che il Vano denominato con il numero “3”, si trova in pessimo stato di conservazione.



<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Seminterrato Porzione magazzino	374,48 mq	434,98 mq	1	434,98 mq
Tettoia (che ricade sulla part.lla 660, Bene 7)	87,16 mq	87,16 mq	0,25 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	14,96 mq
Piano Terra superficie magazzino	135,35	147,5 mq	1	147,5 mq
Terrazzo piano terra porzione magazzino	80,40 mq	88,18	0,35 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	15,05 mq
Totale superficie commerciale:				612,49 mq

Il valore di mercato delle porzioni adibite a magazzino è pari a: 612,49 mq x € 300,00=
€ 183.747,00

Per le porzioni di fabbricato considerate commerciali (come riportato nei grafici allegati all'istanza di sanatoria) il valore unitario è stimato pari a **€ 700,00 per mq** di superficie commerciale, considerato che il Vano denominato con il numero "3" si trova in pessimo stato di conservazione.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Seminterrato Porzione commerciale	41 mq	42,77 mq	1	42,77 mq
Totale superficie commerciale:				42,77 mq

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Il valore di mercato della porzione considerata commerciale è pari a: 42,77 mq x € 700,00=
€ 29.939,00

Per le porzioni di fabbricato considerate ufficio, in quanto così adibite nello stato dei luoghi, il valore unitario è stimato pari a **€ 670,00 per mq** di superficie commerciale.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Terra superficie ufficio	137,07	151,4 mq	1	151,4 mq
Terrazzo piano terra porzione ufficio	57,60 mq	67,63 mq	0,35 fino a 25 mq, 0,1 per i restanti mq	12,98 mq
Totale superficie commerciale:				164,38 mq

Il valore di mercato della porzione adibite ad ufficio è pari a: **164,38** mq x € 670,00=
€ 110.134,60

Pertanto il valore di mercato dell'intero fabbricato è pari a:

€ 183.747,00 + € 29.939,00 + € 110.134,60 = **€ 323.820,60**

Si procede quindi alla stima del diritto di enfiteusi (livello) dell'intero fabbricato che è pari a:

$$\begin{aligned}
 Vdu &= Vf - [Rc \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%) \times 20] = \\
 &= € 323.820,60 - (€ 858,35 \times 126 \times 0,25 \times 0,01 \times 20) = € 323.820,60 - € 5.407,61 = \\
 &\quad \underline{\underline{€ 318.412,99}}
 \end{aligned}$$

Bene 4 – Diritto di livello di ½ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	46			Seminativo	3	41 28	€ 10,66	€ 4,26



In funzione delle qualità estrinseche e del valore agricolo medio pari a 7.600,00 €/Ha, ovvero 0,76 €/mq al quale si applica un coefficiente di rivalutazione monetaria (ISTAT) pari a 1,217 in quanto i valori agricoli medi si riferiscono all'annualità 2012, il valore del fondo è pari a:

$$4128 \text{ mq} \times 0,76 \text{ €/mq} \times 1,217 = \text{€ } 3.818,07.$$

Si procede quindi alla stima del diritto di enfiteusi (livello) del Bene 4 che è pari a:

$$\begin{aligned} V_{du} &= V_f - (RD \times 1,80 \times ISTAT \times 20) = \\ &= \text{€ } 3.818,07 - (\text{€ } 10,66 \times 1,80 \times 1,217 \times 20) = \\ &= \text{€ } 3.818,07 - \text{€ } 467,03 = \underline{\text{€ } 3.351,04} \end{aligned}$$

Bene 5 – Diritto di livello di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	78			Area Fab Dm		00 09		

Suddetta part.lla non sarà oggetto di stima, in quanto individua l'area di un fabbricato demolito, che non produce reddito. L'area ricade all'interno della part.lla 660 (Bene 7).

Bene 6 – Diritto di livello di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	658			Vigneto	2	18 06	€ 16,79	€ 6,53

Il terreno nello stato dei luoghi è in parte piazzale asservito al fabbricato di cui ai Beni 1-2 e 3. Per la restante parte è incolto, con la presenza di qualche albero e non vigneto come indicato in visura, sarà pertanto stimato come incolto, con un prezzo maggiorato, in considerazione della funzione a cui assolve. Il valore è stato desunto da indagini di mercato, che si allegano alla presente relazione. In funzione delle qualità estrinseche e del valore agricolo medio pari a 30.000,00 €/Ha, ovvero 3,00 €/mq. Pertanto il valore del fondo è pari a:

$$1806 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.418,00.$$

Si procede quindi alla stima del diritto di enfiteusi (livello) del Bene 6 che è pari a:

$$V_{du} = V_f - (RD \times 1,80 \times ISTAT \times 20) =$$



$$= € 5.418,00 - (€ 16,79 \times 1,80 \times 1,217 \times 20) =$$

$$= € 5.418,00 - € 735,60 = \underline{€ 4.682,40}$$

Bene 7 – Diritto di livello di ½ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	660			Vigneto	2	18 53	€ 17,23	€ 6,70

Il terreno nello stato dei luoghi è in parte piazzale asservito al fabbricato di cui ai Beni 1-2 e 3. Per la restante parte è incolto, con la presenza di qualche albero e non vigneto come indicato in visura, sarà pertanto stimato come incolto, con un prezzo maggiorato, in considerazione della funzione a cui assolve. Il valore è stato desunto da indagini di mercato, che si allegano alla presente relazione. Alla superficie indicata in visura, si detrae la superficie della tettoia e si aggiunge la superficie del fabbricato demolito (Bene5). In funzione delle qualità estrinseche e del valore pari a 30.000,00 €/Ha, ovvero 3,00 €/mq. Pertanto il valore del fondo è pari a:

$$1774,84 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = € 5.324,52.$$

Si procede quindi alla stima del diritto di enfiteusi (livello) del Bene 7 che è pari a:

$$\text{Vdu} = \text{Vf} - (\text{RD} \times 1,80 \times \text{ISTAT} \times 20) =$$

$$= € 5.324,52 - (€ 17,23 \times 1,80 \times 1,217 \times 20) =$$

$$= € 5.324,52 - € 754,88 = \underline{€ 4.569,64}$$

Bene 8 – Diritto di proprietà di ½ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	661			Seminativo	3	18 16	€ 4,69	€ 1,88

In funzione delle qualità estrinseche e del valore agricolo medio pari a 7.600,00 €/Ha, ovvero 0,76 €/mq al quale si applica un coefficiente di rivalutazione monetaria (ISTAT) pari a 1,217 in quanto i valori agricoli medi si riferiscono all'annualità 2012, il valore del Bene 8 è pari a:

$$1816 \text{ mq} \times 0,76 \text{ €/mq} \times 1,217 = \underline{€ 1.679,65}$$



Bene 9 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	662			Seminativo	3	02 44	€ 0,63	€ 0,25

Il terreno nello stato dei luoghi costituisce la strada di accesso al fabbricato di cui ai Beni 1-2 e 3. Sarà pertanto stimato in considerazione della funzione a cui assolve. Il valore è stato desunto da indagini di mercato, che si allegano alla presente relazione.

In funzione delle qualità estrinseche e del valore pari a 30.000,00 €/Ha, ovvero 3,00 €/mq. Il valore del Bene 9 è pari a:

$$244 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 732,00}}$$

Bene 10 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce.

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	663			Seminativo	3	03 51	€ 0,91	€ 0,36

Il terreno nello stato dei luoghi è in parte strada di accesso al fabbricato di cui ai Beni 1-2 e 3. Per la restante parte è incolto, con la presenza di qualche albero, sarà pertanto stimato come incolto, con un prezzo maggiorato, in considerazione della funzione a cui assolve. Il valore è stato desunto da indagini di mercato, che si allegano alla presente relazione.

In funzione di quanto riportato nei precedenti paragrafi, la part.lla 663, ricade per una porzione pari a 200,5 mq, in zona "B". Pertanto il prezzo di stima per suddetta porzione sarà considerato pari a 500.000,00 €/Ha, ovvero 50,00 €/mq, mentre per la restante parte pari a 150,5 mq sarà stimato come per i precedenti terreni a 30.000,00 €/Ha, ovvero 3,00 €/mq.

Pertanto il valore del Bene 10 è pari a:

$$200,5 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = € 10.025,00$$

$$150,5 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = € 451,50.$$

$$€ 10.025,00 + € 451,50 = \underline{\underline{€ 10.476,50}}$$



Riepilogo valori di stima

<u>Bene</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Valore Stimato</u>
Bene 1 – 2 - 3	Fabbricato sito in territorio di Collesano c.da Croce, piano S1-T, censito al catasto fabbricati al fg. 36 p.lla 659 sub. 3-4-5.	Diritto di livello € 318.412,99
Bene 4	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 46.	Diritto di livello € 3.351,04
Bene 5	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 78.	Non oggetto di stima
Bene 6	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 658.	Diritto di livello € 4.682,40
Bene 7	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 660.	Diritto di livello € 4.569,64
Bene 8	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 661.	Diritto di proprietà € 1.679,65
Bene 9	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 662.	Diritto di proprietà € 732,00
Bene 10	Terreno sito in territorio di Collesano c.da Croce censito al catasto terreni al fg.36 p.lla 663.	Diritto di proprietà € 10.476,50
TOTALE VALORE STIMATO		€ 343.904,22

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 28.885,75;
€ 343.904,22 - € 28.885,75 = € 315.018,47
- percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 47.252,77.
€ 315.018,47 - 15% = € 267.765,69

Pertanto, il valore della quota pari ad 1/2 del Lotto Unico è pari a:

€ 267.765,69/2 = € 133.882,85



Riepilogo Bando d'asta

Il lotto Unico è formato dai seguenti beni oggetto di pignoramento:

Bene 1 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo all'unità immobiliare abitativa sita nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.3, contrada Croce, PT, Categoria A/3, Classe 2, vani 2,5, Superficie Catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita catastale euro 142,03.

Bene 2 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.4, contrada Croce, PT, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 234 mq, Superficie Catastale totale 260 mq, rendita catastale euro 362,55.

Bene 3 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al locale magazzino sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 36, part.lla 659, sub.5, contrada Croce, S1, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 274 mq, Superficie Catastale totale 297 mq, rendita catastale euro 353,77.

I suddetti beni costituiscono un fabbricato, che si sviluppa su due elevazioni, piano seminterrato e piano terra, la cui destinazione d'uso al piano terra è magazzino/artigianale per una superficie pari a 449,94 mq e per una superficie pari a 42,77 mq commerciale. Mentre al piano terra la destinazione d'uso è magazzino/artigianale per una superficie pari a 162,55 mq ed ufficio per una superficie pari a 164,38 mq.

La superficie commerciale totale è pari a 819,64 mq.

Il fabbricato di cui ai Beni 1 – 2 – 3, viene posto in vendita per il diritto di livello pari ad $\frac{1}{2}$.

Bene 4 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al foglio 36, part.lla 46, qualità seminativo, classe 3, are 41.28, reddito dominicale euro 10,66, reddito agrario euro 4,26.

Bene 5 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al foglio 36, part.lla 78, qualità area fab dm, ca 09, senza reddito.

Bene 6 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 658, qualità vigneto, classe 2, are 18.06, reddito dominicale euro 16,79, reddito agrario euro 6,53.

Bene 7 – Diritto di livello di $\frac{1}{2}$ relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinta al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 660, qualità vigneto, classe 2, are 18.53, reddito dominicale euro 17,23, reddito agrario euro 6,70.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



I terreni di cui ai Beni 4 – 5 – 6- 7- 8 -9 e 10 vengono posti in vendita per il diritto di livello 1/2.

Bene 8 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 661, qualità seminativo, classe 3, are 18.16, reddito dominicale euro 4,69, reddito agrario euro 1,88.

Bene 9 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 662, qualità seminativo, classe 3, are 2.44, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario euro 0,25.

Bene 10 – Diritto di proprietà di 1/2 relativo al terreno sito nel Comune di Collesano, c.da Croce, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, part.lla 663, qualità seminativo, classe 3, are 3.51, reddito dominicale euro 0,91, reddito agrario euro 0,36.

I terreni di cui ai Beni 8 - 9 e 10 vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà 1/2.

Valore complessivo del Lotto Unico è pari a € 157.509,24

Prezzo base d'asta del Lotto Unico è pari a € 133.882,85



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.882,85

Bene 1 -2-3 – 1/2 di diritto di livello del fabbricato posto al piano seminterrato e terzo			
<u>Ubicazione:</u>	<u>Collesano (PA) – c.da Croce, P S1°- T</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Livello	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Artigianale magazzino/commerciale/ ufficio	<u>Superficie:</u>	819,64 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Buono stato conservativo al piano terra. Discreto stato conservativo al piano seminterrato, tranne il vano3, che si trova in pessimo stato conservativo.		
<u>Stato di occupazione:</u>	Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”. Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.		

Bene 4 – 1/2 di diritto di livello del terreno			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezzamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 46.		
<u>Diritto reale:</u>	Livello	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	4128 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”. Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.		

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



<u>Bene 5 – 1/2 di diritto di livello del terreno</u>			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezzamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 78. <u>Non oggetto di stima</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Livello	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	9 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>		

<u>Bene 6 – 1/2 di diritto di livello del terreno</u>			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezzamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 658. In parte piazzale asservito al fabbricato.		
<u>Diritto reale:</u>	Livello	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	1806 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>		

<u>Bene 7 – 1/2 di diritto di livello del terreno</u>	
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezzamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 660. In parte piazzale asservito al fabbricato.



<u>Diritto reale:</u>	Livello	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	1774,84 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>		

<u>Bene 8 – 1/2 di diritto di proprietà del terreno</u>			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 661.		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	1816 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>		

<u>Bene 9 – 1/2 di diritto di proprietà del terreno</u>			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.lla 662. Costituisce strada di accesso al lotto.		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	244 mq

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>
------------------------------	---

<u>Bene 10 – 1/2 di diritto di proprietà del terreno</u>			
<u>Ubicazione:</u>	Collesano (PA) - Appezamento di terreno, distinto al catasto terreni al foglio 36, p.la 663. Costituisce in parte strada di accesso al lotto.		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Terreno	<u>Superficie:</u>	351 mq
<u>Stato di occupazione:</u>	<p>Alla data del sopralluogo porzione del fabbricato e porzione dei terreni, risultano occupati dalla società locataria “Omissis”.</p> <p>Le porzioni di fabbricato e terreni, risultano locati, nella misura di dodici rate mensili di € 900,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura. Il canone di locazione, risulta congruo al valore locativo di mercato.</p>		

Bagheria 14.11.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

