TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 14
Dati Catastali 16
Precisazioni 19
Patti 19
Stato conservativo 19
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 21
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 25
Stima / Formazione lotti 25
Riserve e particolarità da segnalare 28
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto Unico 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E. 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.785,60 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 33

INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, la sottoscritta Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22 Piano T-1 e Via Beneficiale n.35, piano T.

DESCRIZIONE

L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 ottenuto dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268.
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra dalla Via Sotterranei e a tre elevazioni dalla Via Beneficiale con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, Particella 904 sub 1, categoria C/2, consistenza mq 38, piano Terra, Via Beneficiale n. 35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 96mq, piano Terra e Primo Via Sotterranei n.22. L'accesso avviene a mezzo di una porta in alluminio effetto legno dalla Via Sotterranei n.22 e di una porta garage in ferro dalla Via Beneficiale n.35. Esso è composto al piano terra da Via Beneficiale (Sub 1), da un Garage, un magazzino, un servizio igienico ed un vano scala che collega lo stesso, al piano terra del fabbricato identificato al sub 3. Tale bene risulta seminterrato rispetto alla Via Sotterranei ed il suo unico affaccio è rappresentato dalla porta garage dalla quale avviene l'accesso. Il piano terra dalla Via Sotterranei (sub 3), che nella realtà è in parte seminterrato rispetto a suddetta via, è composto da due camere da letto di cui una con balcone prospiciente la Via Beneficiale, da un disimpegno, un servizio igienico con vano finestra prospiciente la Via Sotterranei e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. Il piano primo dalla Via Sotterranei (sub 3), è composto da un ingresso soggiorno, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, un piccolo disimpegno, un vano w.c./lavanderia ed una cucina con balcone prospiciente la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedevano ad informare il debitore esecutato tramite consegna brevi manu avvenuta in data 14/01/2025, ed il creditore a mezzo pec del 14/01/2025, della data di accesso sul compendio immobiliare sito a Castronovo di Sicilia. Le

operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23/01/2025 alle ore 11:00 alla presenza del debitore **** Omissis ****, della moglie Sig.ra **** Omissis **** e del Custode Giudiziario. In tale sede il debitore rappresentava che i beni oggetto di procedimento sono ad oggi occupati da lui stesso unitamente alla propria famiglia composta da moglie e quattro figli; che tutte le utenze sono intestate a lui stesso; che l'immobile è indipendente e non vi è alcun condominio e che lo stesso non sembra presentare problemi che necessitano di opere di manutenzione. Forniva il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail per consentire al delegato di avere una pronta modalità per concordare le future visite dell'immobile dichiarando altresì di aver dato mandato all'Avv. **** Omissis ****per la gestione della seguente procedura, riservandosi tramite il legale, di formulare una offerta per interrompere la procedura esecutiva. La Sottoscritta nella stessa giornata ha provveduto alla rilevazione metrica e fotografica di tutti i beni oggetto di procedimento. Le operazioni peritali si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 13:00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22 Piano T-1 e Via Beneficiale n.35, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La piena proprietà di 1/1 dei beni censiti al NCEU del comune di Castronovo di Sicilia al foglio MU, Particella 904 sub 1 Via Beneficiale n.35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3 Via Sotterranei n.20-22 è pervenuta al Sig. **** Omissis **** per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi, del 18/11/1999, rep.n. 4452, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 25/11/1999 ai nn. 44097/32012 da potere di **** Omissis **** nata a Castronovo Di Sicilia il 15 febbraio 1940, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 33/54 del diritto di proprietà, **** Omissis **** nata a San Maurizio Canavese (TO) il 11 luglio 1964, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 7/54 del diritto di proprieta', **** Omissis **** nata a San Maurizio Canavese (TO) il 23 febbraio 1962, codice fiscale **** Omissis

****, per la quota di 7/54 del diritto di proprieta' e **** Omissis **** nata a Torino (TO) il 12 febbraio 1969, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 7/54 del diritto di proprieta'.

CONFINI

Il bene confina a nord con la Via Beneficiale, a sud con la Via Sotterranei, ad est con la particella 905 e ad ovest con le particelle 901 e 902. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale

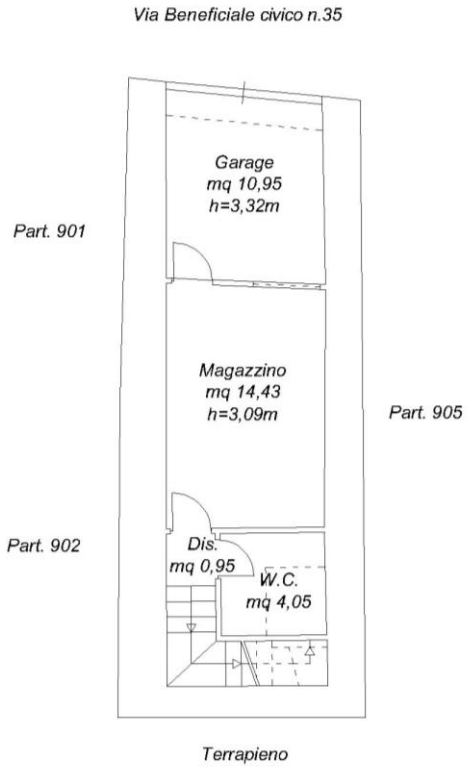
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-garage Piano terra foglio MU Particella 904 sub 1	30,38 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,09 m	Terra
Abitazione piano terra foglio MU particella 904 sub 3	31,61 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,72 m	Terra
Balcone piano terra (sub 3)	2,49 mq	2,49 mq	0,3	0,75 mq	0,00 m	Terra
Abitazione piano primo foglio MU particella 904 sub 3	37,61 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,84 m	Primo
Balcone piano primo (sub 3)	2,89 mq	2,89 mq	0,3	0,87 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**172,62 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**172,62 mq**		

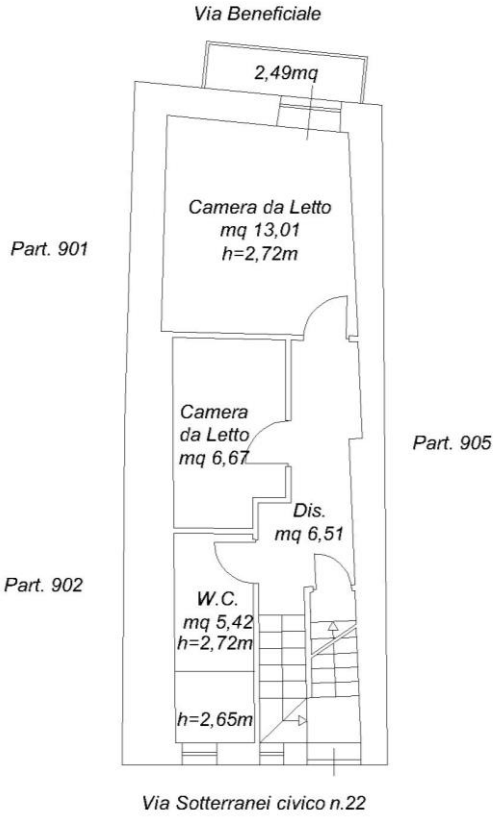
I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione identificato al foglio MU, particella 904, sub 1, è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia, in Via Beneficiale n. 35, dal quale avviene l'accesso. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Via Beneficiale e a due elevazioni da Via Sotterranei, con struttura portante in muratura. Esso è composto da un garage di mq 10,95 ed altezza utile interna di ml 3,32, il cui accesso avviene da una porta garage in ferro prospiciente Via Beneficiale, da un magazzino di mq 14,43 ed altezza utile interna di ml 3,09, da un disimpegno di mq 0,95, da un servizio igienico di mq 4,05 con altezza utile interna di ml 3,09 e altezza minima di ml 2,03 per la porzione sottoscala, e da un vano scala che collega lo stesso bene, al piano terra del fabbricato identificato al sub 3, anch'esso oggetto di esecuzione. Quest'ultimo è composto al piano terra, che nella realtà è in parte seminterrato rispetto alla Via Sotterranei, da una camera da letto di mq 13,01 con balcone prospiciente la Via Beneficiale di mq 2,49, da una piccolo vano di mq 6,67 adibito a camera da letto privo di finestra, da un servizio igienico di mq 5,42 aerato ed illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra prospiciente la Via Sotterranei, da un disimpegno di mq 6,51, e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. L'altezza utile interna è di ml 2,72 a meno di una piccola porzione all'interno del servizio igienico con altezza utile di ml 2,65. L'accesso al bene identificato al sub 3 avviene dalla Via Sotterranei n.22 a mezzo di una porta in alluminio effetto legno che immette in un vano scala di collegamento al primo piano del fabbricato ed al piano terra (seminterrato). Il piano primo dalla Via Sotterranei, è composto da un ingresso soggiorno di mq 12,92, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, con altezza utile interna minima di ml 2,36 in corrispondenza del fronte su Via Sotterranei e di ml 2,82, per una porzione corrispondente a circa la metà della superficie dello stesso, da un piccolo disimpegno di mq 1,11 ed altezza utile interna di ml 2,30, da un vano w.c./lavanderia di mq 2,71 con altezza utile interna di ml 2,30 e per una piccola porzione con altezza utile interna di ml 2,20 e da una cucina di mq 20,87 con balcone di mq 2,89 prospiciente la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte. L'altezza utile interna del vano cucina è di ml 2,28 in corrispondenza del fronte su Via Beneficiale fino a raggiungere una altezza massima di ml 3,88.

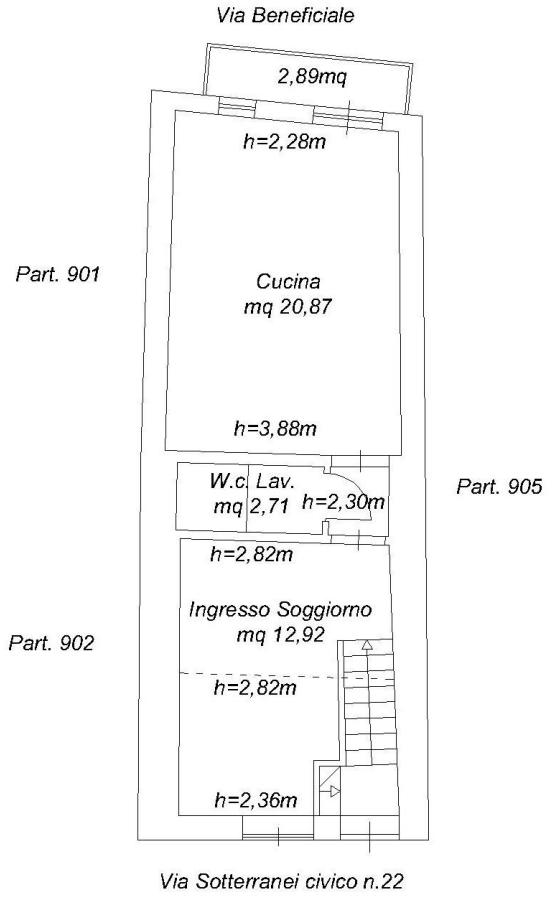
La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico per l'immobile censito con categoria C/2 (sub 1), è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali del bene privo di pertinenze ad uso esclusivo; per l'immobile censito con categoria A/4 (sub 3) è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali al piano terra e primo ai quali è stata sommata la superficie dei balconi comunicanti con i vani principali calcolata al 30%.



Pianta piano terra- immobile Foglio MU Particella 904 sub 1



Pianta piano terra- immobile Foglio MU Particella 904 sub 3



Pianta piano primo- immobile Foglio MU Particella 904 sub 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 1



Prospetto su Via Beneficiale



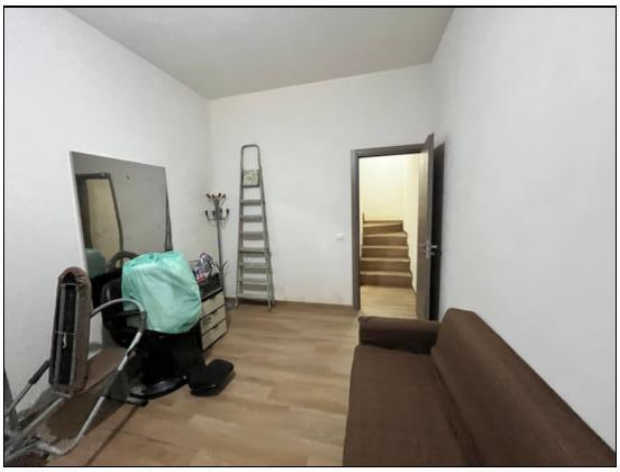
Prospetto su Via Beneficiale



Garage



Garage

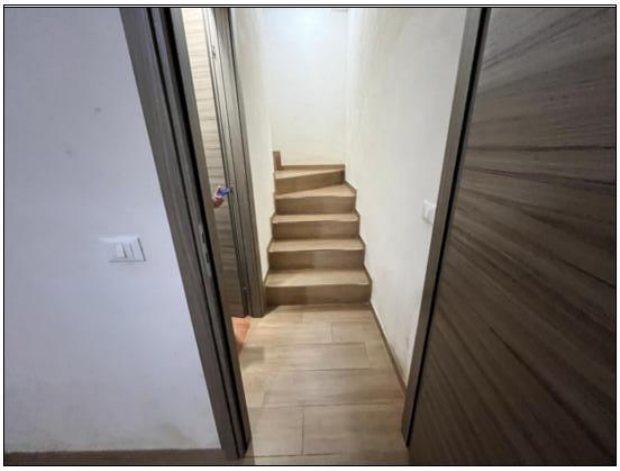


Magazzino



Magazzino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 1



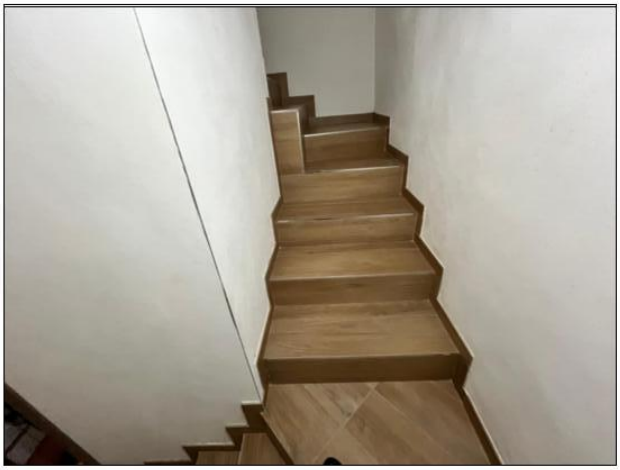
Disimpegno



Servizio igienico



Servizio igienico



Scala di collegamento con immobile foglio MU part. 904 Sub 3



Scala di collegamento con immobile foglio MU part. 904 Sub 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 3



Prospetto su Via Sotterranei



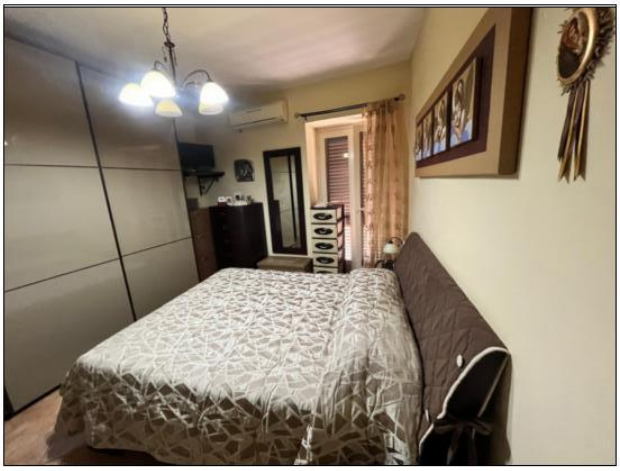
Prospetto su Via Sotterranei



Prospetto su Via Beneficiale



Prospetto su Via Beneficiale



Camera da letto piano terra



Camera da letto piano terra

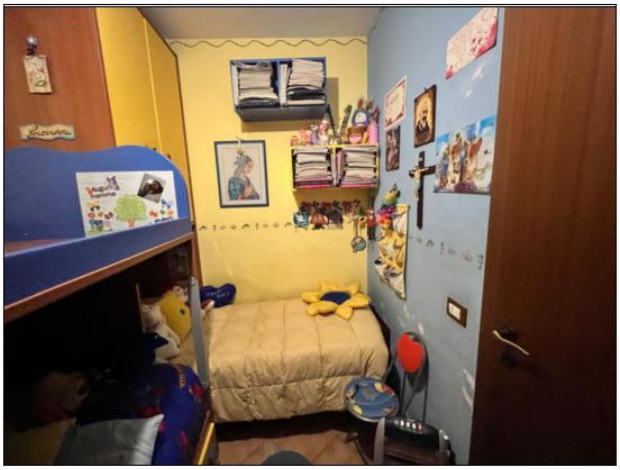
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 3



Balcone camera da letto piano terra



Disimpegno piano terra



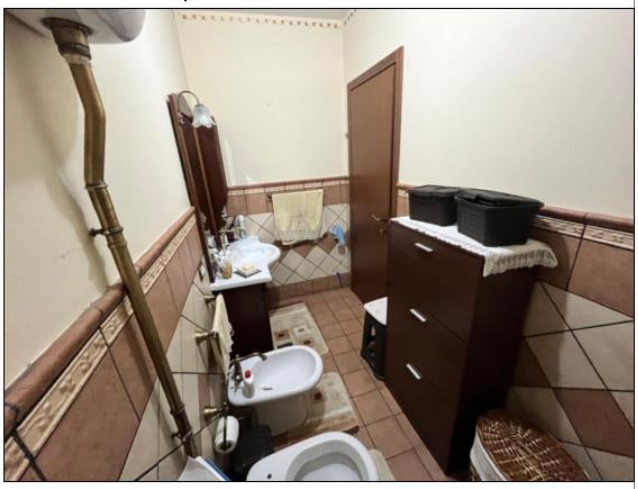
Camera da letto piano terra



Camera da letto piano terra



Servizio igienico piano terra



Servizio igienico piano terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 3



Disimpegno piano terra



Disimpegno piano terra



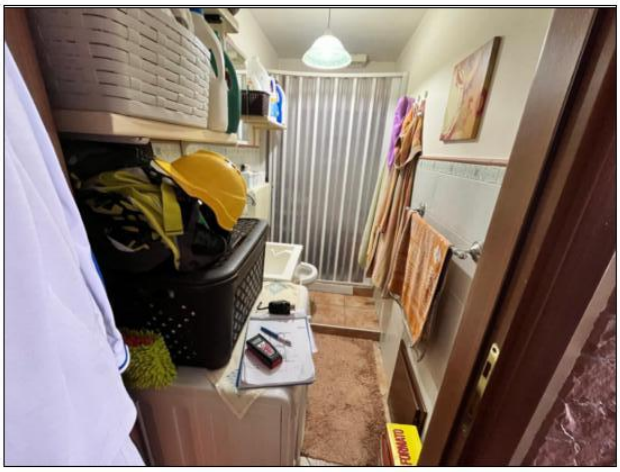
Ingresso -soggiorno piano primo



Ingresso -soggiorno piano primo

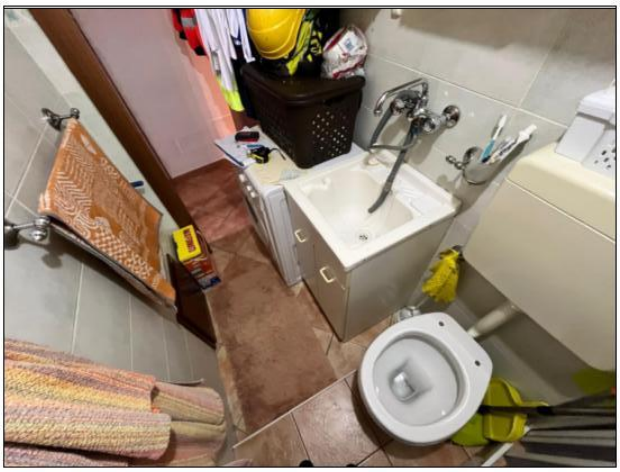


Disimpegno piano primo



W.C.- Lavanderia piano primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 904 SUB 3



W.C.- Lavanderia piano primo



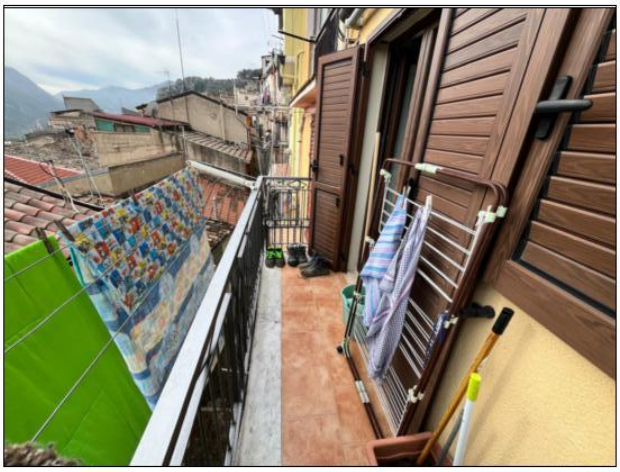
Cucina piano primo



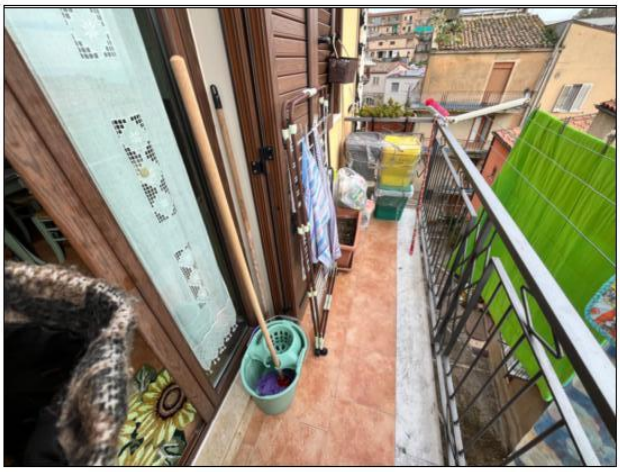
Cucina piano primo



Cucina piano primo



Balcone cucina piano primo



Balcone cucina piano primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/11/1999** al **24/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 904, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 130,15 Piano Terra e Primo
Dal **18/11/1999** al **24/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 904, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Rendita € 23,55 Piano Terra

Il bene identificato al NCEU al foglio MU, particella 904 sub 1 deriva: da Atto del 18/11/1999 Pubblico ufficiale Crescimanno Ugo Sede Lercara Friddi (PA) Repertorio n. 4452 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1815.1/2000 in atti dal 02/02/2000, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, nato a Palermo (PA) il 22/09/1981, C.F. **** Omissis ****; da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;da Atto del 24/08/1983 Pubblico ufficiale Biancorosso Rosoli Sede Lercara Friddi (PA) Repertorio n. 2367 - UR Registrazione n. 807 registrato in data 05/09/1983 - Voltura n. 14907/1983 in atti dal 09/05/1989 , di proprietà di **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 15/02/1940 C.F. **** Omissis **** , Proprieta' 5/12 fino al 18/11/1999 e di **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 19/02/1935 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 7/12 fino al 18/11/1999; da Documento del 27/11/1976 Voltura in atti dal 09/05/1989 Registrazione UR Volume 133 n. 118 del 13/04/1977 (n. 4522/1978) di proprietà di **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 21/12/1906 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 4/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 04/01/1929 C.F. **** Omissis ****, Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 23/04/1931 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 19/02/1935 C.F. **** Omissis ****, Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983 e **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/06/1936, Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983; dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà di **** Omissis **** fino al 27/11/1976.

Il bene identificato al NCEU al foglio MU, particella 904 sub 3 deriva: da Atto del 18/11/1999 Pubblico ufficiale Crescimanno Ugo Sede Lercara Friddi (PA) Repertorio n. 4452 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1815.1/2000 in atti dal 02/02/2000, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, nato a Palermo (PA) il 22/09/1981, C.F. **** Omissis ****; da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; da VARIAZIONE del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 AMPLIAMENTO (n. H02708.1/1999) di proprietà di **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 15/02/1940 C.F. **** Omissis **** , Proprieta' 5/12 fino al 18/11/1999 e di **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 19/02/1935 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 7/12 fino al 18/11/1999; da Atto del 24/08/1983 Pubblico ufficiale Biancorosso Rosoli Sede Lercara Friddi (PA) Repertorio n. 2367 - UR Registrazione n. 807 registrato in data 05/09/1983 - Voltura n. 14907/1983 in atti dal 09/05/1989 , di proprietà di **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 15/02/1940 C.F. **** Omissis **** , Proprieta' 5/12 fino al 18/11/1999 e di **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 19/02/1935 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 7/12 fino al 18/11/1999; da Documento del 27/11/1976 Voltura in atti dal 09/05/1989 Registrazione UR Volume 133 n. 118 del 13/04/1977 (n. 4522/1978) di proprietà di **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 21/12/1906 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 4/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 04/01/1929 C.F. **** Omissis ****, Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia (PA) il 23/04/1931 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983, **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 19/02/1935 C.F. **** Omissis ****, Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983 e **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/06/1936,

Proprieta' 2/12 fino al 24/08/1983; dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà di **** Omissis **** fino al 27/11/1976.

DATI CATASTALI

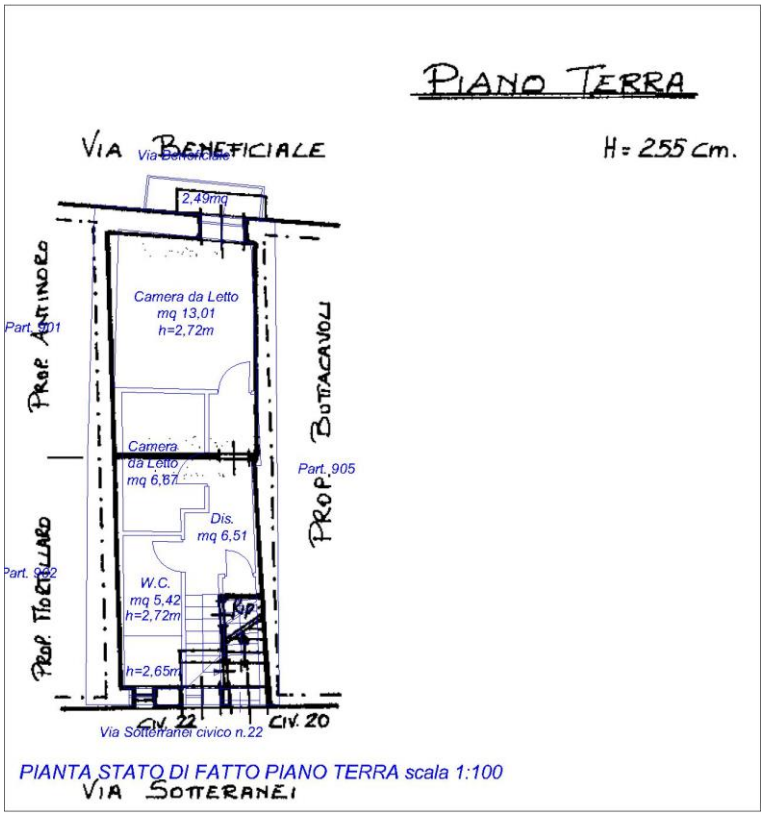
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	904	1		C2	1	38		23,55 €	Terra	
	MU	904	3		A4	3	4,5 vani	96 mq	130,15 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

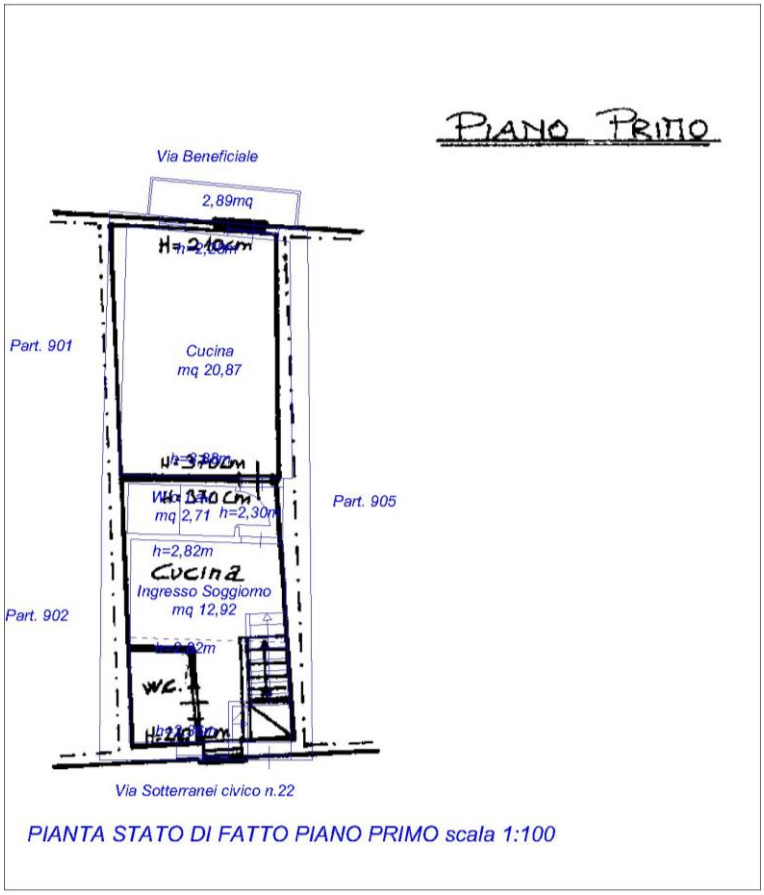
Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie reali e le planimetrie catastali associate al bene identificato al foglio MU, particella 904, sub 3, del comune di Castronovo di Sicilia, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza e di rappresentazione planimetrica e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico si è riscontrato al piano terra, una diversa distribuzione ed altezza utile interna, quest'ultima superiore rispetto a quella censita catastalmente, un ampliamento del balcone prospiciente la Via Beneficiale, un maggiore sviluppo della scala di collegamento tra il piano terra del bene ed il piano posto all'ingresso dalla Via Sotterranei, nonché la dismissione di uno dei due accessi all'immobile dalla Via Sotterranei con trasformazione dello stesso in un vano finestra a servizio della scala suddetta. Si evidenzia inoltre la dismissione di ciò che in planimetria catastale è indicato come ripostiglio sottoscala ad oggi occupante invece il vano scala di collegamento del bene identificato al sub 3 con il bene identificato al sub 1. Al primo piano si evidenziano una diversa distribuzione ed altezze utili interne, quest'ultime superiori rispetto a quelle censite catastalmente, nonché la mancata rappresentazione di un balcone e di un vano finestra sul fronte prospiciente la Via Beneficiale. In merito al bene identificato al foglio MU particella 904 sub 1, lo stesso è privo di planimetria catastale, così come appurato dalla Sottoscritta a seguito di richiesta di planimetria attuale e di planimetria storica afferenti al bene in oggetto presso la piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, avvenuta in data 04/01/2025, non evase con le seguenti motivazioni: "Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata"- "Planimetria non allegata".
Alla luce di ciò sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per rettifica planimetrica, con conseguente variazione della consistenza e della superficie catastale, relativamente al bene identificato al foglio MU particella 904 sub 3 e la presentazione di un DOCFA per inserimento di planimetria mancante e conseguente rettifica della consistenza relativamente al bene identificato al foglio MU particella 904 sub 1.

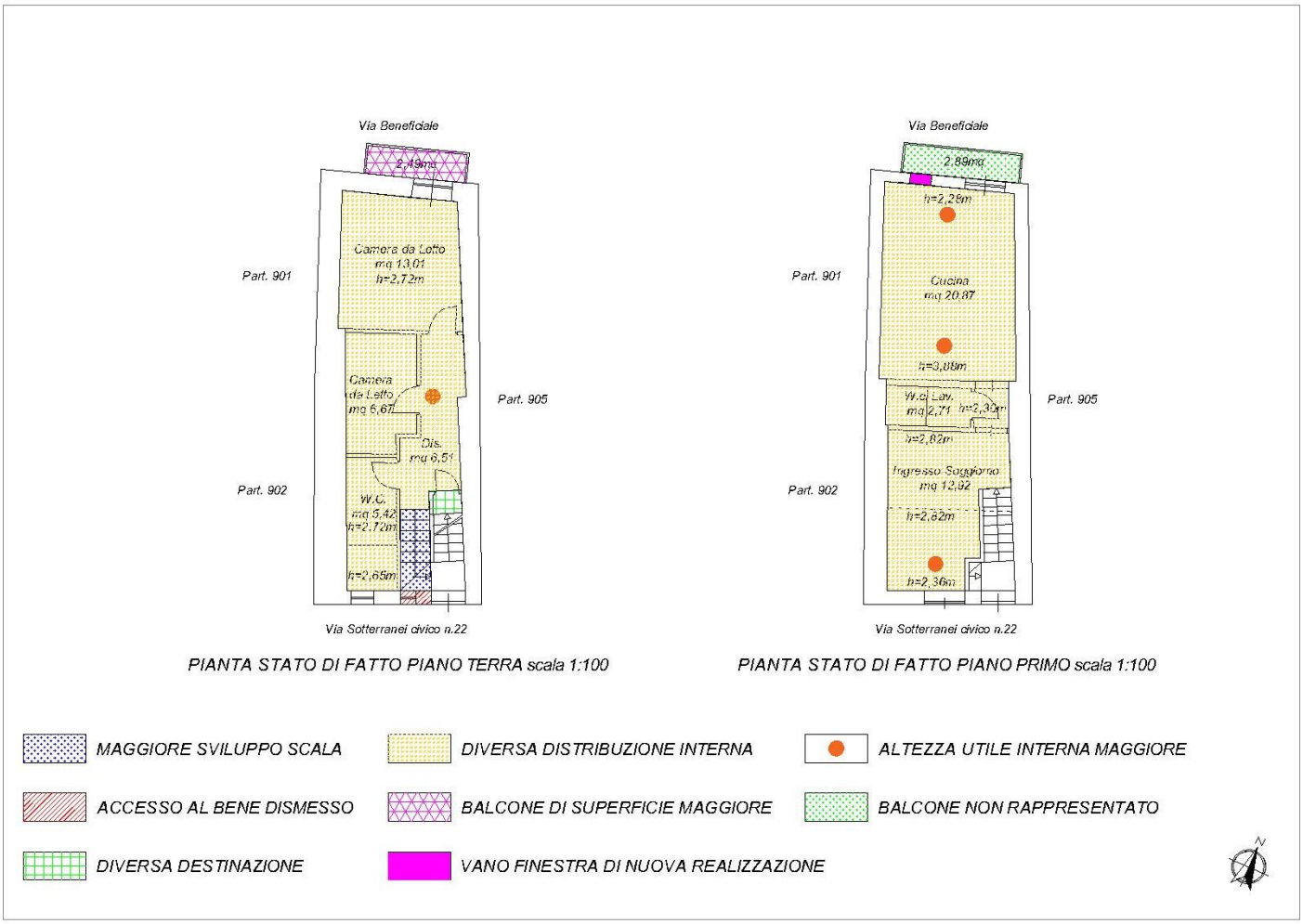
Le rettifiche catastali delle unità suddette comporterà una spesa di € 140,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 500,00 come spese tecniche.



Sovrapposizione pianta stato di fatto piano terra con pianta catastale- Immobile Foglio MU particella 904 sub 3



Sovrapposizione pianta stato di fatto piano primo con pianta catastale- Immobile Foglio MU particella 904 sub 3



Piante stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate - Immobile Foglio MU particella 904 sub 3

PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena ed esclusiva proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che l'immobile oggetto di procedimento, identificato al foglio MU, particella 904 sub 1 e sub 3 risulta in discreto stato di conservazione. Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Via Sotterranei, dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 3 a mezzo di una porta in alluminio effetto legno e a tre elevazioni fuori terra da Via Beneficiale dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 1 a mezzo di una porta garage in ferro, con struttura portante in muratura di antica costruzione, solai presumibilmente in laterocemento e copertura a due falde in legno con coppi soprastanti. Le due unità suddette sono collegate internamente a mezzo di una scala in c.a. di recente fattura. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Esternamente si presenta con intonaco civile per esterni, strato di finitura in tonachina di colore

giallo e basamenti, in entrambi i fronti, rivestiti in pietra così come le cornici delle aperture sul fronte di Via Sotterranei. I serramenti esterni sono del tipo in alluminio effetto legno e vetro con persiane, di recente fattura. I due balconi prospicienti la Via Beneficiale sono presumibilmente in c.a. di recente realizzazione, risultano rifiniti con piastrelle in ceramica e lastre di marmo e presentano dei parapetti in ferro battuto. Il bene identificato al sub 1 è rifinito internamente con intonaco civile per interni a meno del vano adibito a garage il quale si presenta allo stato grezzo con uno strato di malta cementizia alle pareti e pavimento in parte in battuto di cemento e per la porzione in corrispondenza dell'accesso al magazzino limitrofo in ceramica. Tale vano si trova ad una quota più bassa di 23 cm rispetto agli altri locali componenti il bene al piano terra (sub 1), questi ultimi rifiniti con pavimento in gres porcellanato effetto legno in corrispondenza del magazzino, del disimpegno e della scala di collegamento al sub 3 e pavimento e rivestimento in ceramica in corrispondenza del servizio igienico, quest'ultimo dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia. Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di stato. Sulla parete di divisione tra il magazzino e il garage è presente un lucernario in legno e vetro. Tutti i vani sono privi di aerazione ed illuminazione naturale a meno del garage dal quale avviene l'accesso. Il bene identificato al sub 3 è rifinito internamente con intonaco civile per interni e pavimenti e rivestimenti in ceramica di recente fattura. Il servizio igienico al piano terra è fornito di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno quest'ultima posta ad una quota più alta rispetto agli altri vani ed è illuminato e aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra prospiciente la Via Sotterranei. La camera da letto al piano terra è aerata ed illuminata naturalmente a mezzo di una porta finestra che dà accesso ad un balcone prospiciente la Via Beneficiale. Il piccolo vano adibito a camera da letto è privo di serramento esterno ma presenta una bucatura in una porzione di parete atta a far aerare lo stesso attraverso il disimpegno limitrofo dal quale si diparte una scala rivestita in ceramica con piccolo vano finestra prospiciente la Via Sotterranei. La scala di accesso al bene dalla Via Sotterranei è anch'essa rivestita in ceramica. Il soggiorno posto al primo piano presenta un ribassamento in cartongesso che per una porzione segue l'andamento della falda per poi assumere un andamento piano in corrispondenza del vano wc. lavanderia e disimpegno. Su tale controsoffitto sono evidenti macchie di muffa di colore scuro. Il servizio igienico -lavanderia è dotato di piletta, w.c. e piatto doccia questi ultimi posti ad una quota superiore rispetto agli altri locali. Sia il servizio igienico che il disimpegno presentano un ribassamento piano del quale non è stato possibile verificarne la tipologia costruttiva; si presume che lo stesso sia stato realizzato con un sistema costruttivo resistente a poter sopportare dei carichi atteso che dalla cucina è visibile la presenza di due sportelli in legno tali da far pensare ad uno spazio di deposito sottotetto. La cucina si presenta con travi in legno a vista in buone condizioni d'uso, cucina in muratura di recente realizzazione e risulta aerata ed illuminata naturalmente a mezzo di una porta finestra ed una finestra sul fronte di Via Beneficiale sul quale si diparte come già enunciato un balcone. Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di stato. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio rispettivamente della camera da letto al piano terra e della cucina al piano primo. Nell'insieme il bene si presenta in buone condizioni d'uso e non necessita di lavori urgenti di manutenzione così come appurato e dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo avvenuto in data 23/01/2025.

PARTI COMUNI

Così come rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 23/01/2025, sul fabbricato oggetto di procedimento non vi è alcun condominio essendo lo stesso indipendente da altre unità immobiliari e di proprietà esclusiva del debitore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati, nè di servitù attive e passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Via Sotterranei, dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 3, a mezzo di una porta in alluminio effetto legno e a tre elevazioni fuori terra da Via Beneficiale dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 1, a mezzo di una porta garage in ferro, con struttura portante in muratura di antica costruzione, solai presumibilmente in laterocemento e copertura a due falde in legno con coppi soprastanti. Le due unità suddette sono collegate internamente a mezzo di una scala in c.a. di recente fattura. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Esternamente il bene si presenta con intonaco civile per esterni, strato di finitura in tonachina di colore giallo e basamenti, in entrambi i fronti, rivestiti in pietra così come le cornici delle aperture sul fronte di Via Sotterranei. I serramenti esterni sono del tipo in alluminio effetto legno e vetro con persiane di recente fattura. I due balconi prospicienti la Via Beneficiale sono presumibilmente in c.a. di recente realizzazione e risultano rifiniti in ceramica e marmo con parapetti in ferro battuto. Internamente il bene risulta rifinito con intonaco civile per interni, pavimenti in ceramica e in gres porcellanato (magazzino, disimpegno e scala piano terra sub 1) e rivestimenti in ceramica a meno del vano adibito a garage (piano terra, sub 1) il quale si presenta allo stato grezzo con uno strato di malta cementizia alle pareti e pavimento in parte in battuto di cemento e per la porzione in corrispondenza dell'accesso al magazzino limitrofo in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia la cui corrispondenza alla normativa vigente non risulta essere certificata ed impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio rispettivamente della camera da letto al piano terra e della cucina al piano primo. Nell'insieme il bene si presenta in buone condizioni d'uso e non necessita di lavori urgenti di manutenzione così come appurato e dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo avvenuto in data 23/01/2025.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 23/01/2025, il debitore rappresentava che i beni oggetto di procedimento sono ad oggi occupati da lui stesso unitamente alla propria famiglia composta da moglie e quattro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/11/1999 al 24/02/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo Crescimanno</td><td>18/11/1999</td><td>4452</td><td>1267</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo</td><td>25/11/1999</td><td>44097</td><td>32012</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Lercara Friddi</td><td>30/11/1999</td><td>749</td><td>SIV</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La piena proprietà di 1/1 dei beni censiti al NCEU del comune di Castronovo di Sicilia al foglio MU, Particella 904 sub 1 Via Beneficiale n.35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3 Via Sotterranei n.20-22 è pervenuta al Sig. **** Omissis **** per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi, del 18/11/1999, rep.n. 4452, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 25/11/1999 ai nn. 44097/32012 da potere di **** Omissis **** nata a Castronovo Di Sicilia il 15 febbraio 1940, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 33/54 del diritto di proprietà, **** Omissis **** nata a San Maurizio Canavese (TO) il 11 luglio 1964, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 7/54 del diritto di proprieta', **** Omissis **** nata a San Maurizio Canavese (TO) il 23 febbraio 1962, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 7/54 del diritto di proprieta' e **** Omissis **** nata a Torino (TO) il 12 febbraio 1969, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 7/54 del diritto di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario** derivante da Atto notarile
  Iscritto a palermo il 21/05/2007
  Reg. gen. 39322 - Reg. part. 9960
  Quota: 1/1
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 40.000,00
  Rogante: Crescimanno Ugo
  Data: 09/05/2007
  N° repertorio: 16731
  N° raccolta: 3626

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Palermo il 20/11/2024
  Reg. gen. 55805 - Reg. part. 45246
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 ottenuto dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G, l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

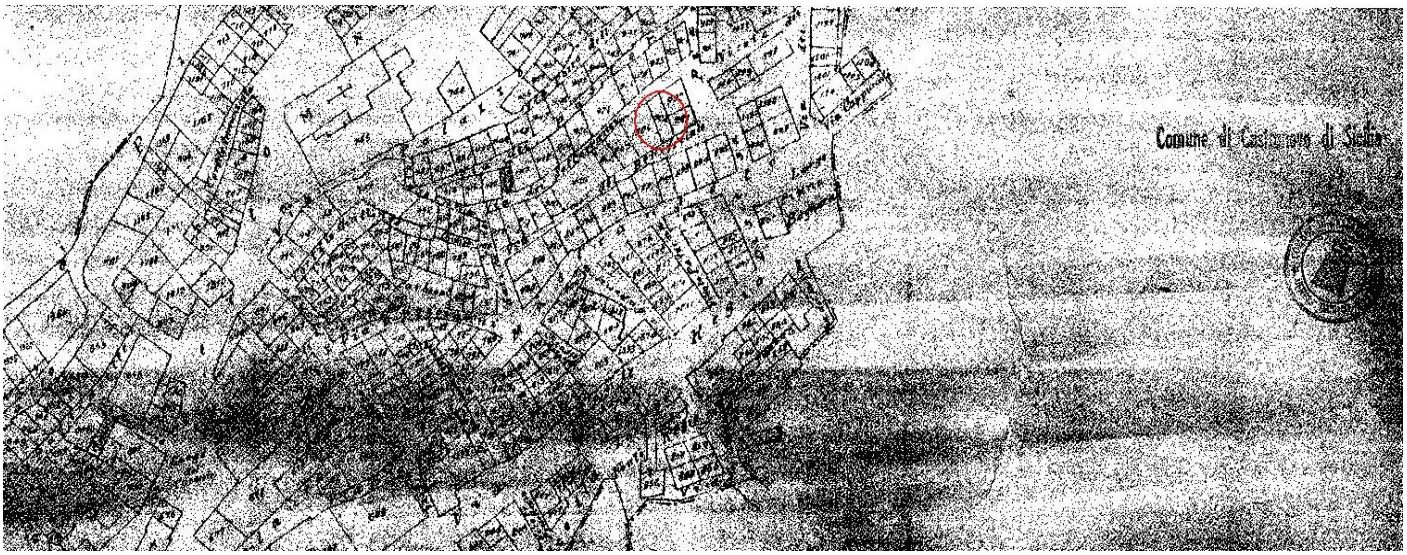
La Sottoscritta CTU in data 09/01/2025 prot. n. 267, presentava al Comune di Castronovo di Sicilia richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Castronovo di Sicilia e precisamente in Via Beneficiale n.35, identificato al NCEU al Foglio MU, Particella 904 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 38, rendita 23,55 €, piano Terra e in Via Sotterranei n. 20/22, identificato al NCEU al Foglio MU, Particella 904 sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 96mq, Superficie escluse aree scoperte 96 mq, rendita 130,15 €, piano Terra e Primo, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Tale richiesta è stata evasa con trasmissione a mezzo pec del 13/02/2025 prot n. 1985, di una nota da parte dell'area Tecnica- Servizio Urbanistica- del Comune, nella quale è stato esplicitato che per gli immobili suddetti non risultano rilasciati provvedimenti amministrativi come concessioni o permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, che autorizzano o abbiano autorizzato i titolari ad eseguire interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamenti, manutenzione o modifiche per fabbricati esistenti e/o nuove costruzioni. Viene attestato altresì che dagli atti in possesso d'ufficio non sono state presentate domande di condono edilizio per ampliamenti e/o per la realizzazione di immobili o manufatti edilizi vari sulle unità immobiliari in esame e che si riscontra unicamente una comunicazione di inizio lavori di opere interne ed interventi per la manutenzione ordinaria acquisita al comune in data 29/10/2001 prot.n. 8279, allegata a suddetta nota in copia conforme. I lavori di cui sopra riguardavano i seguenti interventi: *"revisione ed impermeabilizzazione del manto di copertura mediante dismissione e pulitura delle tegole, posa in opera di guaina impermeabilizzante a base di bitume, formazione di colmi, compluvi e displuvi, collocazione delle tegole dismesse e di quelle nuove occorrenti; demolizioni di pavimenti e rivestimenti interni, compresa la demolizione del sottostrato di malta; ricostruzione di pavimenti e rivestimenti; scrostamento e rifacimento di intonaci interni, sostituzione di infissi interni; revisione dell'impianto idrico ed igienico sanitario e dell'impianto termico mediante sostituzione di tutte le tubazioni, dei sanitari e degli apparecchi di riscaldamento; revisione dell'impianto elettrico e opere di rifinitura e di pulitura".* Sia la relazione Tecnica allegata a tale comunicazione che l'atto di compravendita descrivono il bene identificato al sub 1 come un magazzino della superficie di 38 mq con accesso da Via Beneficiale n. 35. Tale informazione è l'unica esistente relativamente al piano terra del fabbricato atteso che, così come esplicitato nel paragrafo attinente la conformità catastale, il bene è sfornito di planimetria catastale sebbene nella visura viene riportata la stessa consistenza. E' indubbio che il bene è stato costruito in data antecedente al 1945 in quanto appartenente all'impianto storico del paese la cui esistenza viene certificata dalla planimetria catastale risalente al 1939 acquisita presso il comune di Castronovo di Sicilia. Invece il bene identificato al sub 3 viene descritto composto da due vani a piano terra ed un vano, cucina e W.C. a piano primo con accesso da Via Sotterranei nn. 20/22. La descrizione del sub 3 trova riscontro nelle planimetrie catastali associate al bene. Facendo un confronto tra lo stato di fatto, quello descritto nonché rappresentato catastalmente e alla luce degli interventi di manutenzione ordinaria di cui sopra, si può affermare che il bene è stato oggetto, in data non definita, presumibilmente successiva al 2001, di interventi abusivi consistenti in una diversa distribuzione interna in tutte e tre le

elevazioni, così come definite nel paragrafo attinente la conformità catastale, nella realizzazione di un collegamento interno tra il bene identificato al sub 1 ed il bene identificato al sub 3 con apertura di solaio e realizzazione di scala in c.a., nell'ampliamento del balcone al piano terra (sub 3) e nuova costruzione di balcone al piano primo (sub 3) e nella modifica dei prospetti consistente nell'apertura in breccia di una finestra al piano primo sulla Via Beneficiale e nella trasformazione della porta di accesso in finestra sulla Via Sotterranei. Si ipotizza altresì la demolizione e ricostruzione, presumibilmente ad una quota più bassa, del solaio al piano terra atteso che catastalmente viene riportata una altezza utile interna di 2,55m contro i 2,72m riscontrati ma ancor più per la rappresentazione catastale della scala di collegamento tra il piano terra suddetto (sub 3) al piano di accesso dalla Via Sotterranei che presenta uno sviluppo inferiore rispetto a quello riscontrato (due gradini contro otto rilevati). Relativamente alle differenze di altezze utili interne al piano primo rispetto a quelle rappresentate catastalmente, quest'ultime inferiori nell'ordine massimo di circa 26cm, e minimo di circa 18cm, non si ritiene di potere affermare che le stesse comportino aumento di cubatura atteso che tali esigue differenze potrebbero essere attribuite ad un diverso piano di imposta del solaio di primo piano circostanza questa non documentata e dunque non verificabile, così come non è documentata l'altezza originaria dell'intero fabbricato circostanza questa maggiormente avvalorata dalla mancanza di planimetria catastale associata al bene identificato al sub 1 che avrebbe potuto definire tale altezza. Al fine di regolarizzare il fabbricato sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria previa acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74, tali da sanare i lavori strutturali nonché distributivi interni realizzati illecitamente. Il bene è sprovvisto di certificato di agibilità e di certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, sarà pertanto necessaria la revisione degli stessi il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00 per la revisione e possibili interventi atti a renderli conformi alla normativa vigente. Successivamente sarà necessaria la presentazione di una SCA da parte di un tecnico abilitato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La presentazione del P.D.C. in sanatoria è subordinata al pagamento di una oblazione calcolata in misura doppia degli oneri concessori pari al 3% del costo dei lavori eseguiti in abuso, questi ultimi calcolati dalla sottoscritta per un importo pari a € 19.690,14 x 3% x 2=€ 1.181,40. La stima dei costi dei lavori in abuso è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024 ad oggi in vigore; Si fa presente che tale computo è stato effettuato ipotizzando i possibili lavori eseguiti in abuso sulla scorta del confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato; inoltre vanno corrisposti al Comune € 100,00 per diritti di segreteria e istruttoria ed € 128,00 per marche da bollo da apporre nell'istanza e nel provvedimento. Per le difformità strutturali è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €100,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. Ai fini della SCA sarà necessaria la revisione dell'impianto elettrico ed idrico per la verifica e l'eventuale adeguamento alla normativa vigente il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 2000,00.



Planimetria catastale risalente al 1939

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali atteso che non risulta agli atti la costituzione di un condominio afferente ai beni oggetto della presente, così come accertato in sede di sopralluogo del 23/01/2025 unitamente al Custode Giudiziario e dichiarato dal debitore nella stessa sede.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22piano T-1- Via Beneficiale n.35, piano T
  L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 ottenuto dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra dalla Via Sotterranei e a tre elevazioni dalla Via Beneficiale con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, Particella 904 sub 1, categoria C/2, consistenza mq 38, piano Terra, Via Beneficiale n. 35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3, categoria

A/4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 96mq, piano Terra e Primo Via Sotterranei n.22. L'accesso avviene a mezzo di una porta in alluminio effetto legno dalla Via Sotterranei n.22 e di una porta garage in ferro dalla Via Beneficiale n.35. Esso è composto al piano terra da Via Beneficiale (Sub 1), da un Garage, un magazzino, un servizio igienico ed un vano scala che collega lo stesso, al piano terra del fabbricato identificato al sub 3. Tale bene risulta seminterrato rispetto alla Via Sotterranei ed il suo unico affaccio è rappresentato dalla porta garage dalla quale avviene l'accesso. Il piano terra dalla Via Sotterranei (sub 3), che nella realtà è in parte seminterrato rispetto a suddetta via, è composto da due camere da letto di cui una con balcone prospiciente la Via Beneficiale, da un disimpegno, un servizio igienico con vano finestra prospiciente la Via Sotterranei e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. Il piano primo dalla Via Sotterranei (sub 3), è composto da un ingresso soggiorno, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, un piccolo disimpegno, un vano w.c./lavanderia ed una cucina con balcone prospiciente la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 904, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. MU, Part. 904, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.000,00
Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare i beni in esame tenendo conto delle informazioni fornitele da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La sottoscritta CTU ha eseguito la valutazione degli immobili utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:
-Tecnici privati e comunali applicano un valore minimo di 200€/mq e un valore massimo di 280€/mq per magazzini ed un valore minimo di 300€/mq e un valore massimo di 450€/mq per abitazioni di tipo economico;
-L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 260€/mq e un valore massimo di 310€/mq per magazzini e un valore minimo di 345€/mq e un valore massimo di 500€/mq per abitazioni di tipo economico.
Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione e per la tipologia magazzini, un valore minimo medio di 230€/mq e un valore massimo medio di 295€/mq mentre per le abitazioni di tipo economico si ottiene per l'area in questione un valore minimo medio di 322€/mq e un valore massimo medio di 475€/mq.
Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione stimati in 295 €/mq, per il bene identificato alla particella 904 sub 1 (categoria C/2magazzino) ed in 400 €/mq per il bene identificato alla particella 904 sub 3 (categoria A/4 abitazione di tipo popolare).
Alla luce di ciò i valori di stima dei singoli beni sono i seguenti:
Immobile foglio MU particella 904 sub 1 (categoria C/2 magazzino): Superficie commerciale data dalla superficie lorda del fabbricato pari a 57mq, moltiplicata per il valore unitario di 295 €/mq, valore complessivo: **€ 16.815,00**;
Immobile foglio MU particella 904 sub 3 (categoria A/4 abitazione di tipo popolare): Superficie commerciale data dalla superficie lorda del fabbricato pari a 114 mq, più la superficie omogenizzata dei balconi al piano terra e primo calcolati al 30% pari a 1,62mq per un totale di 115,62 mq, moltiplicata per il valore unitario di 400 €/mq, valore complessivo: **€ 46.248,00**;

Il Totale di Stima dei beni afferenti al Lotto è dunque: € 63.063,00 arrotondato a € 63.000,00.
Tale valore di Stima diviso per la superficie totale di tutti i beni pari a mq 172,62 porta ad un valore unitario di stima di 364,97 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22 piano T-1- Via Beneficiale n.35, piano T	172,62 mq	364,97 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1764,40	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	2500,00	€
Revisione impianti con rilascio certificati	500,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 48.785,60**

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale, ed edilizia del bene. Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per rettifica planimetrica, con conseguente variazione della consistenza e della superficie catastale, relativamente al bene identificato al foglio MU particella 904 sub 3 e la presentazione di un DOCFA per inserimento di planimetria mancante e conseguente rettifica della consistenza relativamente al bene identificato al foglio MU particella 904 sub 1. Le rettifiche catastali delle unità suddette comporterà una spesa di € 140,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 500,00 come spese tecniche. La regolarizzazione edilizia del bene avverrà con presentazione di un P.D.C. in sanatoria, subordinata al pagamento di una oblazione calcolata in misura doppia degli oneri concessori pari al 3% del costo dei lavori eseguiti in abuso, questi ultimi calcolati dalla sottoscritta per un importo pari a € 19.690,14 x 3% x 2=€ 1.181,40. La stima dei costi dei lavori in abuso è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024 ad oggi in vigore; Si fa presente che tale computo è stato effettuato ipotizzando i possibili lavori eseguiti in abuso sulla scorta del confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato; inoltre vanno corrisposti al Comune € 100,00 per diritti di segreteria e istruttoria ed € 128,00 per marche da bollo da apporre nell'istanza e nel provvedimento. Per le difformità strutturali è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €100,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria

nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. Ai fini della SCA sarà necessaria la revisione dell'impianto elettrico ed idrico per la verifica e l'eventuale adeguamento alla normativa vigente il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 2000,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 4.764,40. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Già esplicitate nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale dei beni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castronovo di Sicilia, li 01/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giarratana Ivana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi, del 18/11/1999, rep.n. 4452, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 25/11/1999 ai nn. 44097/32012
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Prot.n. 1984 del 13/02/2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota da parte dell'area Tecnica- Servizio Urbanistica- del Comune del 13/02/2025 prot n. 1985
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di inizio lavori di opere interne ed interventi per la manutenzione ordinaria acquisita al comune in data 29/10/2001 prot.n. 8279 con allegata relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato cumulativo nascita, residenza, stato famiglia (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Foglio MU particella 904 sub 1 e sub 3 (Aggiornamento al 04/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio MU particella 904 (Aggiornamento al 04/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio MU particella 904 sub 3 (Aggiornamento al 04/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria catastale storica (anno 1939) con indicazione della particella interessata - comune di Castronovo di Sicilia, foglio MU part. 904 sub 1 e sub 3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto immobile Foglio MU particella 904 sub 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Piante stato di fatto immobile Foglio MU particella 904 sub 3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie catastali -immobile foglio MU Particella 904 sub 3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Piante stato di fatto con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali- immobile foglio MU Particella 904 sub 3
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobili Foglio MU particella 904 sub 1 e sub 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso e ricognizione dei beni (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22 piano T-1- Via Beneficiale n.35, piano T
  L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 ottenuto dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra dalla Via Sotterranei e a tre elevazioni dalla Via Beneficiale con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, Particella 904 sub 1, categoria C/2, consistenza mq 38, piano Terra, Via Beneficiale n. 35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 96mq, piano Terra e Primo Via Sotterranei n.22. L'accesso avviene a mezzo di una porta in alluminio effetto legno dalla Via Sotterranei n.22 e di una porta garage in ferro dalla Via Beneficiale n.35. Esso è composto al piano terra da Via Beneficiale (Sub 1), da un Garage, un magazzino, un servizio igienico ed un vano scala che collega lo stesso, al piano terra del fabbricato identificato al sub 3. Tale bene risulta seminterrato rispetto alla Via Sotterranei ed il suo unico affaccio è rappresentato dalla porta garage dalla quale avviene l'accesso. Il piano terra dalla Via Sotterranei (sub 3), che nella realtà è in parte seminterrato rispetto a suddetta via, è composto da due camere da letto di cui una con balcone prospiciente la Via Beneficiale, da un disimpegno, un servizio igienico con vano finestra prospiciente la Via Sotterranei e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. Il piano primo dalla Via Sotterranei (sub 3), è composto da un ingresso soggiorno, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, un piccolo disimpegno, un vano w.c./lavanderia ed una cucina con balcone prospiciente la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 904, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. MU, Part. 904, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 ottenuto dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G, l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021.

Prezzo base d'asta: **€ 48.785,60**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.785,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Via Sotterranei n. 22 piano T-1- Via Beneficiale n.35, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 904, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. MU, Part. 904, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	172,62 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che l'immobile oggetto di procedimento, identificato al foglio MU, particella 904 sub 1 e sub 3 risulta in discreto stato di conservazione. Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Via Sotterranei, dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 3 a mezzo di una porta in alluminio effetto legno e a tre elevazioni fuori terra da Via Beneficiale dalla quale avviene l'accesso al bene identificato al sub 1 a mezzo di una porta garage in ferro, con struttura portante in muratura di antica costruzione, solai presumibilmente in laterocemento e copertura a due falde in legno con coppi soprastanti. Le due unità suddette sono collegate internamente a mezzo di una scala in c.a. di recente fattura. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Esternamente si presenta con intonaco civile per esterni, strato di finitura in tonachina di colore giallo e basamenti, in entrambi i fronti, rivestiti in pietra così come le cornici delle aperture sul fronte di Via Sotterranei. I serramenti esterni sono del tipo in alluminio effetto legno e vetro con persiane, di recente fattura. I due balconi prospicienti la Via Beneficiale sono presumibilmente in c.a. di recente realizzazione e risultano rifiniti in ceramica e marmo con parapetti in ferro battuto. Il bene identificato al sub 1 è rifinito internamente con intonaco civile per interni a meno del vano adibito a garage il quale si presenta allo stato grezzo con uno strato di malta cementizia alle pareti e pavimento in parte in battuto di cemento e per la porzione in corrispondenza dell'accesso al magazzino limitrofo in ceramica. Tale vano si trova ad una quota più bassa di 23 cm rispetto agli altri locali componenti il bene al piano terra (sub 1), questi ultimi rifiniti con pavimento in gres porcellanato effetto legno in corrispondenza del magazzino, del disimpegno e della scala di collegamento al sub 3 e pavimento e rivestimento in ceramica in corrispondenza del servizio igienico, quest'ultimo dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia. Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di stato. Sulla parete di divisione tra il magazzino e il garage è presente un lucernario in legno e vetro. Tutti i vani sono privi di aerazione ed illuminazione naturale a meno del garage dal quale avviene l'accesso. Il bene identificato al sub 3 è rifinito internamente con intonaco civile per interni e pavimenti e rivestimenti in ceramica di recente fattura. Il servizio igienico al piano terra è fornito di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno quest'ultima posta ad una quota più alta rispetto agli altri vani ed è illuminato e aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra prospiciente la Via Sotterranei. La camera da letto al piano terra è aerata ed illuminata naturalmente a mezzo di una porta finestra che da accesso ad un balcone prospiciente la Via Beneficiale. Il piccolo vano adibito a camera da letto è privo di serramento esterno ma presenta una bucatura in una porzione di parete atta a far aerare lo stesso attraverso il disimpegno limitrofo dal quale si diparte una scala rivestita in ceramica con piccolo vano finestra prospiciente la Via Sotterranei. La scala di accesso al bene dalla Via Sotterranei è anch'essa rivestita in ceramica. Il soggiorno posto al primo piano presenta un ribassamento in cartongesso che per una porzione segue l'andamento della falda per poi assumere una andamento piano in corrispondenza del vano wc. lavanderia e disimpegno. Su tale controsoffitto sono evidenti macchie di muffa di colore scuro. Il servizio igienico -lavanderia è dotato di piletta, w.c. e piatto doccia questi ultimi posti ad una quota superiore rispetto agli altri locali. Sia il servizio igienico che il disimpegno presentano un ribassamento piano del quale non è stato possibile verificarne la tipologia costruttiva; si presume che lo stesso sia stato realizzato con un sistema costruttivo resistente a poter sopportare dei carichi atteso che dalla cucina è visibile la presenza di due sportelli in legno tali da far pensare ad uno spazio di deposito sottotetto. La cucina si presenta con travi in legno a vista in buone condizioni d'uso, cucina in muratura di recente realizzazione e risulta aerata ed illuminata naturalmente a mezzo di una porta finestra ed una finestra sul fronte di Via Beneficiale sul quale si diparte come già enunciato un balcone. Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni di stato. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio rispettivamente della camera da letto al piano terra e della cucina al piano primo. Nell'insieme il bene si presenta in buone condizioni d'uso e non necessita di lavori urgenti di manutenzione così come appurato e dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo avvenuto in data 23/01/2025.		

Descrizione:	L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 1984 del 13/02/2025 otten dalla Sottoscritta, a mezzo pec del 13/02/2025, a seguito di richiesta del 09/01/2025 acquisita al protocollo del Comune al n. 268. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra dalla Via Sotterranei e a tre elevazioni dalla Via Beneficiale con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, Particella 904 sub 1, categoria C/2, consistenza mq 38, piano Terra, Via Beneficiale n. 35 e al foglio MU, Particella 904 sub 3, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 96mq, piano Terra e Primo Via Sotterranei n.22. L'accesso avviene a mezzo di una porta in alluminio effetto legno dalla Via Sotterranei n.22 e di una porta garage in ferro dalla Via Beneficiale n.35. Esso è composto al piano terra da Via Beneficiale (Sub 1), da un Garage, un magazzino, un servizio igienico ed un vano scala che collega lo stesso, al piano terra del fabbricato identificato al sub 3. Tale bene risulta seminterrato rispetto alla Via Sotterranei ed il suo unico affaccio è rappresentato dalla porta garage dalla quale avviene l'accesso. Il piano terra dalla Via Sotterranei (sub 3), che nella realtà è in parte seminterrato rispetto a suddetta via, è composto da due camere da letto di cui una con balcone prospiciente la Via Beneficiale, da un disimpegno, un servizio igienico con vano finestra prospiciente la Via Sotterranei e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. Il piano primo dalla Via Sotterranei (sub 3), è composto da un ingresso soggiorno, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, un piccolo disimpegno, un vano w.c./lavanderia ed una cucina con balcone prospiciente la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo, avvenuto in data 23/01/2025, il debitore rappresentava che i beni oggetto di procedimento sono ad oggi occupati da lui stesso unitamente alla propria famiglia composta da moglie e quattro figli.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Palermo il 20/11/2024
  Reg. gen. 55805 - Reg. part. 45246
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura