

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Calderone Vincenzo

Esecuzione Immobiliare n. **110/2022** del R.G.Es.

promossa da

***PENELOPE SPV s.r.l.***

***Codice fiscale: 04934510266***

***via V. Alfieri n. 1***

***31015 - Conegliano (TV)***

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	8
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	10
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	12
Confini .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	16



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	17
Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	19
Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	19
Patti .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
Stato conservativo.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	20
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21



<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	23
Stato di occupazione.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	24
Provenienze Ventennali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	31
Normativa urbanistica.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	33
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35



Vincoli od oneri condominiali .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta .....	41
<b>Lotto Unico</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.....	44
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.546,27</b> .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	47
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1.....	47
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio .....	47



## INCARICO

---

All'udienza del 05/02/2023, il sottoscritto Arch. Calderone Vincenzo, con studio in via Beccai n. 14/B - 90018-Termini Imerese (PA), email vi.calderone.arch@awn.it, PEC vincenzo.calderone@archiworldpec.it, Tel. 091/8918955 cell. 347 8198482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### Sopralluogo e Verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli il C.T.U., alle ore 10:00 del 9 Marzo 2023 si è recato, assieme al Custode Giudiziario dott. Domenico Camarda, sui luoghi oggetto di pignoramento (siti in Collesano in via V. Florio) per l'inizio delle operazioni peritali (data comunicata alle parti mediante raccomandata AR e pec inviate dallo stesso CTU). Alla presenza anche della sig.ra [REDACTED] dell'esecutato, viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. Sui luoghi vengono fatte foto, rilevamenti metrici e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche dei beni in esame. Ultimate tutte le operazioni, alle ore 11:15 è stato sottoscritto il verbale.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1 (Coord. Geografiche: 37.920194 13.931056)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

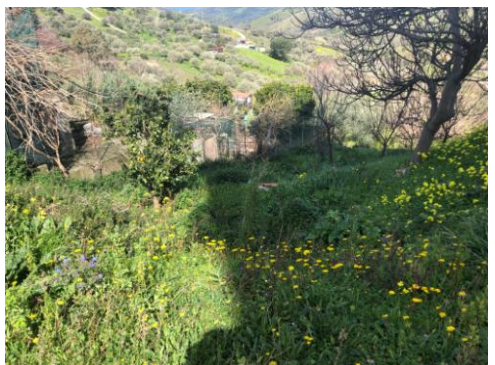
Garage ubicato al piano Seminterrato di un edificio privato (esternamente non del tutto rifinito), composto da quattro elevazioni fuori terra (oltre il piano S1) e situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale.

L'unità immobiliare, destinata a garage ma adibita quasi interamente a civile abitazione, consta di due porzioni accessibili entrambe dalla corte di pertinenza (sub. 1, raggiungibile mediante una stradella privata che, munita di cancello, si dirama dal viale principale) ma anche (una parte soltanto) dal corpo scala (identificato col sub. 2) servente l'intero stabile. Insiste su un terreno (composto dalle particelle 374-479 e 871) con il quale forma un solo lotto. Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa e trae accesso dal lato non interrato posto (ad una quota inferiore) sul versante opposto a quello principale. Infine, come già accennato, si presenta con una destinazione d'uso ed una distribuzione degli spazi interni differente da quella inserita nella pratica di sanatoria: difatti, anziché essere un garage, è adibita ad abitazione.





La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si specifica che, per una maggiore appetibilità commerciale, a servizio del bene 1 rimarranno i beni n. 2-3-4 (terreni) formandone un unico lotto.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si specifica che, per una maggiore appetibilità commerciale, il terreno (assieme ai beni 3 e 4) rimarrà a servizio del bene 1 formandone quindi un unico lotto.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si specifica che, per una maggiore appetibilità commerciale, il terreno (assieme ai beni 2 e 4) rimarrà a servizio del bene 1 formandone quindi un unico lotto.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 400.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si specifica che, per una maggiore appetibilità commerciale, il terreno (assieme ai beni 2 e 3) rimarrà a servizio del bene 1 formandone quindi un unico lotto.





## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

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

Si specifica inoltre che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

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

Si specifica inoltre che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

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

Si specifica inoltre che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

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

Si specifica inoltre che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Agli esecutati di cui sopra, l'immobile oggetto di pignoramento, nonostante nei titoli di proprietà risulti solo il sig. [REDACTED] è pervenuto per l'intera quota ossia per 1/2 ciascuno, poiché all'epoca dell'acquisto



risultavano sposati tra di loro in regime di comunione legale dei beni (successivamente, in data 14/02/2005, variato in regime di separazione dei beni). Nello specifico, la proprietà relativa alla particella 832/7 è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Mario Barabbino di Termini Imerese del 09/02/2001, rep. 19942 e trascritto in data 10/02/2001 ai nn. 5319/3748 (da potere del sig. [redacted])

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

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

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Agli esecutati di cui sopra, l'immobile oggetto di pignoramento, nonostante nei titoli di proprietà risulti solo il sig. [redacted] è pervenuto per l'intera quota ossia per 1/2 ciascuno, poiché all'epoca dell'acquisto risultavano sposati tra di loro in regime di comunione legale dei beni (successivamente, in data 14/02/2005, variato in regime di separazione dei beni). Nello specifico, la proprietà relativa alla particella 374 è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Mario Barabbino di Termini Imerese del 09/02/2001, rep. 19942 e trascritto in data 10/02/2001 ai nn. 5319/3748 (da potere del sig. [redacted])

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

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

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Agli esecutati di cui sopra, l'immobile oggetto di pignoramento, nonostante nei titoli di proprietà risulti solo il sig. [REDACTED] è pervenuto per l'intera quota ossia per 1/2 ciascuno, poiché all'epoca dell'acquisto risultavano sposati tra di loro in regime di comunione legale dei beni (successivamente, in data 14/02/2005, variato in regime di separazione dei beni). Nello specifico, la proprietà relativa alla particella 479 è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Mario Barabbino di Termini Imerese del 09/02/2001, rep. 19942 e trascritto in data 10/02/2001 ai nn. 5319/3748 (da potere del [REDACTED] F.: [REDACTED] 3971N).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Agli esecutati di cui sopra, l'immobile oggetto di pignoramento, nonostante nei titoli di proprietà risulti solo il sig. [REDACTED] è pervenuto per l'intera quota ossia per 1/2 ciascuno, poiché all'epoca dell'acquisto risultavano sposati tra di loro in regime di comunione legale dei beni (successivamente, in data 14/02/2005, variato in regime di separazione dei beni). Nello specifico, la proprietà relativa alla particella 871 è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Mario Barabbino di Termini Imerese del 13/03/2001, rep. 20077 e trascritto in data 16/03/2001 ai nn. 10837/7874 (da potere del [REDACTED] F.: [REDACTED] 3971N).



## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

L'intero lotto (fabbricato e terreno di pertinenza) nella sua complessità confina a Sud con il viale Vincenzo Florio dal quale si accede sia direttamente che indirettamente (al seminterrato difatti attraverso una stradina privata che porta nel retro prospetto), ad Est col fabbricato identificato dalla particella 480 e relativo terreno (part. 1063), mentre in tutte le altre direzioni con terreni di proprietà private ossia sul fronte Nord con le particelle 1148 e 1149 ed infine ad Ovest con la particella 870. Si specifica inoltre che i confini sono parzialmente materializzati con paletti in ferro e rete metallica.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Si veda il punto appena sopra descritto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Si veda il punto appena sopra descritto.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Si veda il punto appena sopra descritto.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	132,90 mq	148,50 mq	1,00	148,50 mq	3,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DESCRIZIONE sulla consistenza:

Il bene, nonostante burocraticamente sia un GARAGE (unico vano munito di wc), si presenta nella realtà adibito a civile abitazione e separato in due porzioni indipendenti tra loro: una completamente rifinita e l'altra nella maggior parte allo stato grezzo. Consta dunque di un ingresso di mq 4,30 circa dal quale si accede, oltre ad un soggiorno di mq 14,60 circa in continuità con uno spazio adibito a cucina di mq 13,70 circa, anche ad uno spazio di mq 8,90 circa che disimpegna un bagno di mq 6,30 circa e tre camere rispettivamente di mq 14,10 circa, mq 5,30 circa e mq 14,70 circa; ed ancora, con accesso indipendente dalla stessa corte di pertinenza (quindi non

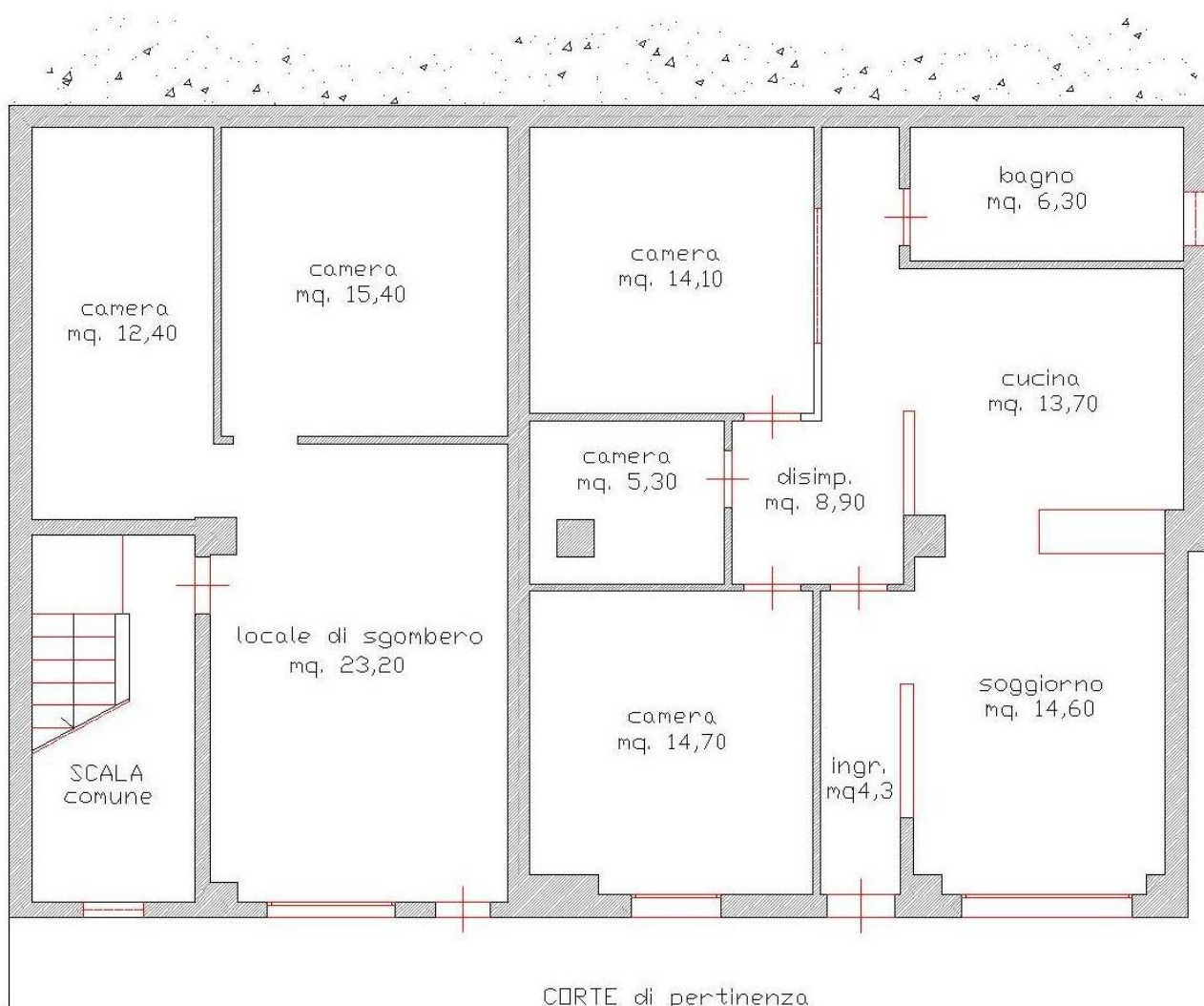




direttamente comunicante con gli spazi appena descritti), si ha un locale di sgombero di mq 23,20 circa (ove si nota un vano di collegamento con la scala condominiale) e due camere di mq 15,40 circa e mq 12,40 circa. La sua superficie commerciale ammonta complessivamente a mq 148,50 circa.

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o terrazzi, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 50%, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%, più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta, giardini, corte di pertinenza e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite.

## piano SEMINTERRATO



terreno di pertinenza (partt. 374-479-871)

stradella di accesso



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	309,00 mq	309,00 mq	1,00	309,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>309,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>309,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale per i terreni è quella indicata in visura: nel caso specifico la superficie nominale dell'appezzamento di terreno, che integra la corte di pertinenza del bene n. 1 (con il quale, assieme ai beni 3 e 4, forma un unico lotto), è pari a mq 309,00.

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	368,00 mq	368,00 mq	1,00	368,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>368,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>368,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale per i terreni è quella indicata in visura: nel caso specifico la superficie nominale dell'appezzamento di terreno, che integra la corte di pertinenza del bene n. 1 (con il quale, assieme ai beni 2 e 4, forma un unico lotto), è pari a mq 368,00.

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	400,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>400,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale per i terreni è quella indicata in visura: nel caso specifico la superficie nominale dell'appezzamento di terreno, che integra la corte di pertinenza del bene n. 1 (con il quale, assieme ai beni 2 e 3, forma un unico lotto), è pari a mq 400,00.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/02/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 832, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 137 mq Rendita € 438,68
Dal 09/02/2001 al 16/02/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 832, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 137 mq Rendita € 438,68 Piano S1

Si specifica che l'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 09/02/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 374 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.03.09 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,16
Dal 09/02/2001 al 16/02/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 374 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.03.09 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,16

Si specifica che l'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 09/02/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 479 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.03.68 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,19
Dal 09/02/2001 al 16/02/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 479 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.03.68 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,19



Si specifica che l'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1978 al 30/11/1989	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 631 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.35 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 0,33
Dal 30/11/1989 al 13/03/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 871 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,21
Dal 13/03/2001 al 16/02/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 871 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,21

Si specifica che l'attuale intestatario catastale corrisponde a quello reale.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	832	7		C6	2		137 mq	438,68 €	S1	

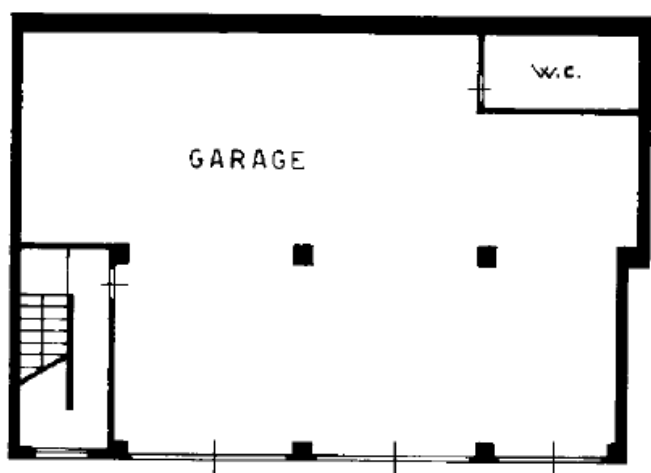
#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

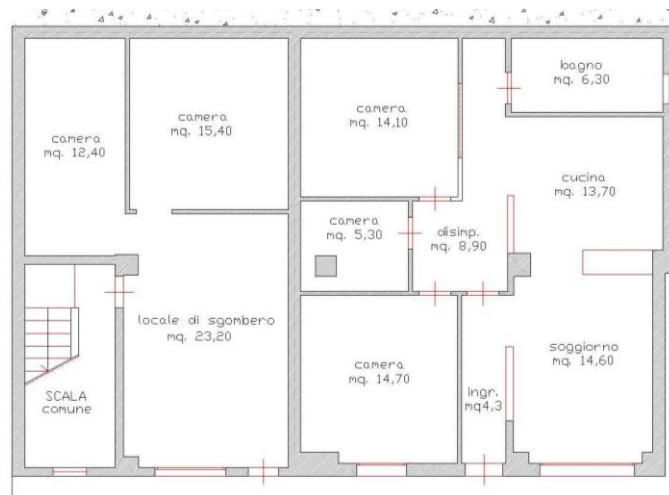
Il bene risulta (nella sua complessità) correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione. Tuttavia, al di là dell'abuso relativo alla diversa destinazione d'uso (e di conseguenza degli spazi interni) che dovrà essere ripristinato e per il quale quindi non necessiterà nessuna correzione catastale (si veda nello specifico il capitolo pertinente), si nota, il mancato inserimento in cartografia della particella 832.

Per quel che concerne la regolarizzazione catastale, occorrerà quindi presentare all'Agenzia del Territorio di Palermo una istanza per l'introduzione del tipo mappale (già esistente) che miri all'inserimento in mappa della particella 832. Le spese pertinenti a tale aggiornamento ammontano a € 500,00 circa e saranno tenuti in considerazione e detratti dal valore di stima finale.





Planimetria catastale



Rilievo dello stato di fatto

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	374				Seminativo	4	00.03.09 mq	0,48 €	0,16 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene risulta correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	479				Seminativo	4	00.03.68 mq	0,57 €	0,19 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene risulta correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione.





## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
37	871				Seminativo	4	00.04.00 mq	0,62 €	0,21 €	

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene risulta correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

Si ribadisce che l'unità immobiliare è gravata da tutti gli oneri pertinenti alla regolarizzazione catastale, edilizia (si deve ancora completare la pratica di sanatoria) ed al ripristino dell'abuso relativo alla diversa destinazione d'uso.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Nessuna precisazione da segnalare.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Nessuna precisazione da segnalare.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Nessuna precisazione da segnalare.

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

Non si evidenziano (aldilà di quelli già attenzionati in altri capitoli) particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite nell'atto di provenienza.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite nell'atto di provenienza.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite nell'atto di provenienza.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento e sancite nell'atto di provenienza.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, al netto della diversa destinazione d'uso, il bene si presenta in buone condizioni e risulta in buona parte (2/3 circa) rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto, seppur limitato, condominiale: pertanto gode dei relativi diritti reali, pertinenze, dipendenze, accessori ecc. Ciononostante si specifica che, non essendo costituito nessun condominio, le spese comuni, relative soprattutto alla gestione del vano scala, sono gestite direttamente da/tra i condomini.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non vi sono aree comuni al di fuori di quelle già descritte e strettamente connesse tra di loro.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non vi sono aree comuni al di fuori di quelle già descritte e strettamente connesse tra di loro.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non vi sono aree comuni al di fuori di quelle già descritte e strettamente connesse tra di loro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di particolari servitù passive gravanti sui beni pignorati. Tuttavia si specifica che sulla corte di accesso al garage si affaccia una terrazza (non facente parte dello stabile al quale appartiene l'unità oggetto di stima) di proprietà aliena.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si rileva l'esistenza di particolari servitù passive gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si rileva l'esistenza di particolari servitù passive gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non si rileva l'esistenza di particolari servitù passive gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

Il bene, oggetto della presente consulenza, riguarda un GARAGE ubicato al piano Seminterrato di un condominio privato e composto da quattro elevazioni fuori terra oltre il piano S1. Esso risulta esternamente non rifinito, munito di una struttura portante intelaiata in c.a. con compagnatura in blocchi di tufo e, al suo interno (fuorché al PT ed al Seminterrato appunto), ospita un appartamento per livello. L'intero stabile è situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale.

Nello specifico l'U.I. in questione, nonostante burocraticamente risulti un GARAGE (doveva comprendere difatti un unico vano munito di wc), si presenta, piuttosto, adibita a civile abitazione e si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa. Ha il lato non interrato (opposto a quello principale prospiciente sul viale di accesso) esposto a Nord e risulta separato in due porzioni indipendenti tra loro ed entrambe accessibili dalla corte di pertinenza (in battuto di cemento e con qualche struttura precaria da smontare) oltre che (una parte soltanto) dal corpo scala (servente l'intero stabile): la prima porzione risulta completamente rifinita, mentre l'altra, nella maggior parte, allo stato grezzo. La corte di pertinenza, a sua volta, risulta accessibile mediante una stradella privata (munita di cancello) che si dirama direttamente dal viale V. Florio.

Consta dunque di un ingresso di mq 4,30 circa dal quale si accede, oltre ad un soggiorno di mq 14,60 circa in continuità con uno spazio adibito a cucina di mq 13,70 circa, anche ad uno spazio di mq 8,90 circa che disimpegna un bagno di mq 6,30 circa e tre camere rispettivamente di mq 14,10 circa, mq 5,30 circa e mq 14,70 circa; ed ancora, con accesso indipendente dalla stessa corte di pertinenza (quindi non direttamente comunicante con gli spazi appena descritti), si ha un locale di sgombero di mq 23,20 circa (ove si nota un vano di collegamento con la scala condominiale) e due camere di mq 15,40 circa e mq 12,40 circa. La sua superficie commerciale ammonta complessivamente a mq 148,50 circa (quella calpestabile a mq 132,90 circa).

Si presenta con una pavimentazione interna in gres porcellanato (formato cm 30x30 circa) posati a 45°; bagno rivestito con piastrelle di tipo economico e munito di sanitari; le superfici interne sono rifinite con intonaco civile (tonachina); infissi esterni in alluminio (muniti di vetrocamera) e porte interne in legno tamburato. Infine per quel che concerne gli impianti, sono tutti (elettrico, idrico, riscaldamento e fognario) sottotraccia: l'eduazione di acqua è garantita dalla rete comunale passante per il posto, l'acqua calda sanitaria è garantita dal funzionamento di una caldaia e l'impianto di riscaldamento risulta munito di termosifoni. Non si ravvisa nessun impianto di allarme.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Il bene, oggetto della presente consulenza, riguarda un TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309.



La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021.

Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Il bene, oggetto della presente consulenza, riguarda un TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368.

La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021.

Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Il bene, oggetto della presente consulenza, riguarda un TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza





sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368.

La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021.

Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera e non occupata da persone, tuttavia [REDACTED] nella qualità di sorella dell'esecutato ha dichiarato, durante le operazioni di sopralluogo, che l'immobile è utilizzato dagli esecutati solo nei periodi festivi e feriali essendo gli stessi impegnati per lavoro in Nord Italia.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero. Tuttavia la sig.ra [REDACTED] nella qualità di sorella dell'esecutato ha dichiarato, durante le operazioni di sopralluogo, che il bene è in possesso agli esecutati solo nei periodi festivi e feriali essendo gli stessi impegnati per lavoro in Nord Italia.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero. Tuttavia la sig.ra [REDACTED] nella qualità di sorella dell'esecutato ha dichiarato, durante le operazioni di sopralluogo, che il bene è in possesso agli esecutati solo nei periodi festivi e feriali essendo gli stessi impegnati per lavoro in Nord Italia.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---


L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero. Tuttavia la sig.ra [REDACTED] nella qualità di sorella dell'esecutato ha dichiarato, durante le operazioni di sopralluogo, che il bene è in possesso agli esecutati solo nei periodi festivi e feriali essendo gli stessi impegnati per lavoro in Nord Italia.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

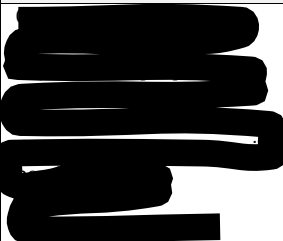
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barabbino Mario	09/02/2001	19942	10497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/02/2001	5319	3748
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Dalla documentazione allegata alla procedura non si evincono atti successivi al pignoramento. L'ultimo Titolo di provenienza è inserito tra gli allegati della CTU.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barabbino Mario	09/02/2001	19942	10497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/02/2001	5319	3748
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

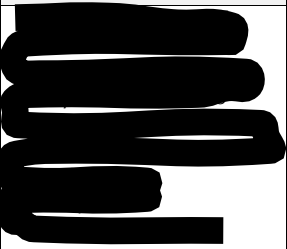


Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

Dalla documentazione allegata alla procedura non si evincono atti successivi al pignoramento. L'ultimo Titolo di provenienza è inserito tra gli allegati della CTU.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barabbino Mario	09/02/2001	19942	10497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/02/2001	5319	3748
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Dalla documentazione allegata alla procedura non si evincono atti successivi al pignoramento. L'ultimo Titolo di provenienza è inserito tra gli allegati della CTU.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2001		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Barabbino Mario	13/03/2001	20077	10550
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2001	10837	7874
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Dalla documentazione allegata alla procedura non si evincono atti successivi al pignoramento. L'ultimo Titolo di provenienza è inserito tra gli allegati della CTU.

Si precisa inoltre che nel suddetto atto non viene indicato il regime patrimoniale dell'esecutato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi Conc.  
Iscritto a Siena il 14/06/2004  
Reg. gen. 28878 - Reg. part. 7690  
Importo: € 27.068,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 13.534,00  
Note: Si precisa che nella presente nota l'immobile identificato con la part. 832 viene indicato senza subalterno.
- **ipoteca legale** derivante da Gerit spa Agente Risc. prov. Siena  
Iscritto a Siena il 26/02/2007  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 3871  
Importo: € 113.998,00



A favore di GERIT spa

Contro [REDACTED]

Capitale: € 56.999,00

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 17535

Note: Si precisa che nella presente nota l'immobile identificato con la part. 832 viene indicato senza subalterno.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 30/11/2009  
Reg. gen. 90721 - Reg. part. 16008  
Importo: € 60.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 33.916,50  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 758
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 16/06/2010  
Reg. gen. 35523 - Reg. part. 7602  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 25.547,70  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 987/1

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di Termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**  
Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022  
Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467  
A favore di PENELOPE SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi Conc.  
Iscritto a Siena il 14/06/2004  
Reg. gen. 28878 - Reg. part. 7690  
Importo: € 27.068,00



A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 13.534,00

- **ipoteca legale** derivante da Gerit spa Agente Risc. prov. Siena  
Iscritto a Siena il 26/02/2007  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 3871  
Importo: € 113.998,00  
A favore di GERIT spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 56.999,00  
Data: 08/02/2007  
N° repertorio: 17535
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 30/11/2009  
Reg. gen. 90721 - Reg. part. 16008  
Importo: € 60.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 33.916,50  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 758
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 16/06/2010  
Reg. gen. 35523 - Reg. part. 7602  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 25.547,70  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 987/1

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di Termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**  
Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022  
Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467  
A favore di PENELOPE SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi Conc.  
Iscritto a Siena il 14/06/2004  
Reg. gen. 28878 - Reg. part. 7690  
Importo: € 27.068,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 13.534,00
- **ipoteca legale** derivante da Gerit spa Agente Risc. prov. Siena  
Iscritto a Siena il 26/02/2007  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 3871  
Importo: € 113.998,00  
A favore di GERIT spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 56.999,00  
Data: 08/02/2007  
N° repertorio: 17535
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 30/11/2009  
Reg. gen. 90721 - Reg. part. 16008  
Importo: € 60.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 33.916,50  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 758
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 16/06/2010  
Reg. gen. 35523 - Reg. part. 7602  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 25.547,70  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 987/1

## Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**  
Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022  
Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467  
A favore di PENELOPE SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da Servizio Riscossione Tributi Conc.  
Iscritto a Siena il 14/06/2004  
Reg. gen. 28878 - Reg. part. 7690  
Importo: € 27.068,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 13.534,00
- **ipoteca legale** derivante da Gerit spa Agente Risc. prov. Siena  
Iscritto a Siena il 26/02/2007  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 3871  
Importo: € 113.998,00  
A favore di GERIT spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 56.999,00  
Data: 08/02/2007  
N° repertorio: 17535
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 30/11/2009  
Reg. gen. 90721 - Reg. part. 16008  
Importo: € 60.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 33.916,50  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 758
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Siena  
Iscritto a Siena il 16/06/2010  
Reg. gen. 35523 - Reg. part. 7602  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Banca UNICREDIT S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 25.547,70  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 987/1

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**  
Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022  
Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467  
A favore di PENELOPE SPV s.r.l.





approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021.

Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collesano, si è riscontrato che, per il bene oggetto di pignoramento (costruito senza nessun Titolo edilizio), è stata presentata in data 31/12/1986 istanza di sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 dal sig. ██████████ e assunta al prot. col n. 10062/86 prog. 0618713829/1.

Tale pratica, nonostante non sussistano motivi di improcedibilità e/o ostativi, non è stata ancora espletata poiché manca il Parere Igienico-sanitario (da rilasciare a cura del competente ASP), oltre che il pagamento dei diritti di segreteria (€ 822,75) e MB. Tuttavia, alla luce della lettera prot. n. 5254 del 03/05/2023 (si vedano all. 5) con la quale il Comune ha risposto alle richieste di informazioni del CTU, rimane comunque valida e propedeutica alla futura regolarizzazione dello stabile, purché si integri la documentazione e i versamenti di cui sopra e si eliminino (preliminarmente al rilascio della stessa Concessione edilizia in Sanatoria) le difformità riscontrate (relative al cambio di destinazione d'uso).

#### ***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.

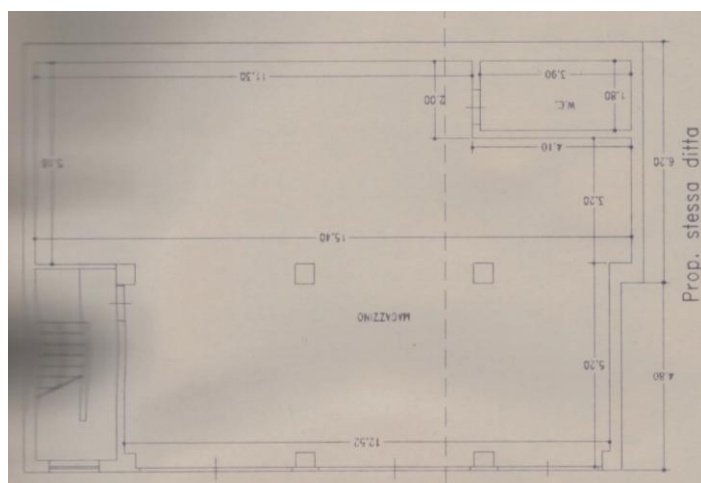


- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

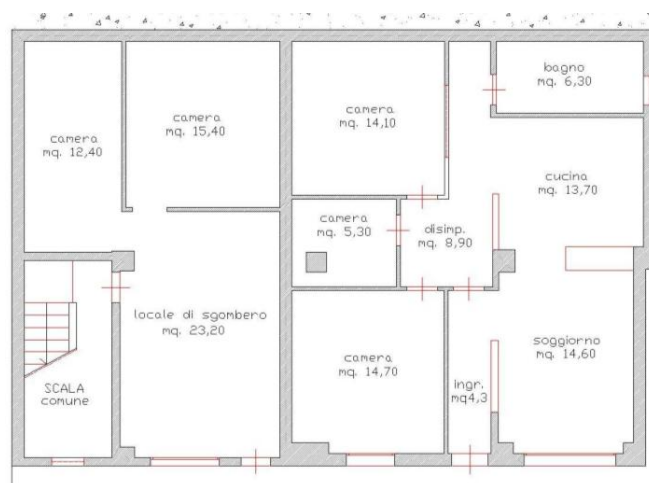
Pertanto, da una comparazione tra quanto rilevato e gli elaborati grafici allegati agli stessi atti amministrativi, si è riscontrata, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, soprattutto una differente destinazione d'uso con conseguente modifica delle aperture sul prospetto Nord dello stabile. Sostanzialmente da un garage, composto da un unico grande vano munito di w.c. e tre saracine, sono state ricavate due unità immobiliari indipendenti tra loro: una adibita a civile abitazione (munita di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e tre camere) totalmente rifinita; ed una (limitrofa alla precedente ma con accesso dall'esterno) adibita a locale di sgombero (munita anche di due camere) quasi esclusivamente allo stato grezzo.

Quindi alla luce di quanto sopra detto, essendo le modifiche realizzate abusivamente su un precedente abuso non ancora regolarizzato, la diversa destinazione d'uso risulta non regolarizzabile (non si può usufruire nemmeno della sanatoria straordinaria prevista dalla legge allorché si tratti di trasferimento derivante da procedure esecutive: la data degli abusi e le ragioni di credito per cui si interviene e/o procede hanno una data sicuramente posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge relativa alle sanatorie -L. n. 326/2003) e quindi, affinché tale bene sia del tutto a norma sotto il profilo edilizio ed urbanistico, è necessario innanzitutto il ripristino allo status quo e successivamente la chiusura della pratica di sanatoria ancora pendente.

Infine le spese di demolizione e/o ripristino allo status quo, che saranno comunque defalcate dal valore di stima, ammontano forfettariamente a € 19.000,00 circa e comprendono sia gli oneri tecnici-amministrativi (compresi i versamenti mancanti), sia quelli relativi alla materiale demolizione delle opere difformi (comprese le spese di trasporto a discarica) ed alla ricostruzione di quanto inserito negli atti amministrativi (ripristino del prospetto Nord con l'inserimento delle saracinesche ecc.). Si specifica inoltre che tali oneri, nonostante siano calcolati forfettariamente, fanno riferimento ad una accurata indagine di mercato locale che, tuttavia, potrebbe subire nel tempo variazioni.



*Planimetria allegata alla pratica di sanatoria*



*Rilievo dello stato di fatto*



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, trattandosi di terreno libero e privo di costruzioni, non si ha nulla da segnalare.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, trattandosi di terreno libero e privo di costruzioni, non si ha nulla da segnalare.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, trattandosi di terreno libero e privo di costruzioni, non si ha nulla da segnalare.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale limitato ed a conduzione familiare: difatti, non essendo costituito nessun condominio, le spese comuni, relative soprattutto alla gestione del vano scala, sono irrisorie e conteggiate direttamente da/tra i condomini.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non appartiene al complesso condominiale e non ha nessuna spesa in merito.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non appartiene al complesso condominiale e non ha nessuna spesa in merito.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non appartiene al complesso condominiale e non ha nessuna spesa in merito.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

trattasi di LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1  
Garage ubicato al piano Seminterrato di un edificio privato (esternamente non del tutto rifinito), composto da quattro elevazioni fuori terra (oltre il piano S1) e situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'unità immobiliare, destinata a garage ma adibita quasi interamente a civile abitazione, consta di due porzioni accessibili entrambe dalla corte di pertinenza (sub. 1, raggiungibile mediante una stradella privata che, munita di cancello, si dirama dal viale principale) ma anche (una parte soltanto) dal corpo scala (identificato col sub. 2) servente l'intero stabile. Insiste su un terreno (composto dalle particelle 374-479 e 871) con il quale forma un solo lotto. Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa e trae accesso dal lato non interrato posto (ad una quota inferiore) sul versante opposto a quello principale. Infine, come già accennato, si presenta con una destinazione d'uso ed una distribuzione degli spazi interni differente da quella inserita nella pratica di sanatoria: difatti, anziché essere un garage, è adibita ad abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 832, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 59.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il METODO DI STIMA DIRETTA O COMPARATIVA.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha:  $V = M \times S \times P$ , dove V= valore di mercato dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI, si veda allegato pertinente), sia, soprattutto, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore; S= superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o verande, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali)



considerata nella misura del 50%, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%, più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite, ecc.; P= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piano, stato conservativo, porzioni incomplete, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vista, zona urbanistica, aree esterne e/o pertinenze condominiali, spiazzi ecc.).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio

TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 374, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 525,30

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il METODO DI STIMA DIRETTA O COMPARATIVA.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore di zona. Si ha quindi:  $V=MxSxP$ , dove V= valore di mercato dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso, come già accennato, ad una accurata indagine di mercato che tiene conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore (informazioni acquisite dallo stesso Ufficio Tecnico, da Aziende agricole locali e da privati, ma anche dai Valori Agricoli Medi (si vedano allegati); S= superficie nominale data dai dati catastali; P= aggiustamento al valore (in percentuale) che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare (destinazione urbanistica, esposizione, accessibilità, vincoli che gravano, irrigazione, colture, ecc.).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio

TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano



ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 479, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 625,60

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il METODO DI STIMA DIRETTA O COMPARATIVA.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore di zona. Si ha quindi:  $V=MxSxP$ , dove V= valore di mercato dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso, come già accennato, ad una accurata indagine di mercato che tiene conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore (informazioni acquisite dallo stesso Ufficio Tecnico, da Aziende agricole locali e da privati, ma anche dai Valori Agricoli Medi (si vedano allegati); S= superficie nominale data dai dati catastali; P= aggiustamento al valore (in percentuale) che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare (destinazione urbanistica, esposizione, accessibilità, vincoli che gravano, irrigazione, colture, ecc.).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio

TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 400.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 871, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 680,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il METODO DI STIMA DIRETTA O COMPARATIVA.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore di zona. Si ha quindi:  $V=M \times S \times P$ , dove V= valore di mercato dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso, come già accennato, ad una accurata indagine di mercato che tiene conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore (informazioni acquisite dallo stesso Ufficio Tecnico, da Aziende agricole locali e da privati, ma anche dai Valori Agricoli Medi (si vedano allegati); S= superficie nominale data dai dati catastali; P= aggiustamento al valore (in percentuale) che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare (destinazione urbanistica, esposizione, accessibilità, vincoli che gravano, irrigazione, colture, ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1	148,50 mq	400,00 €/mq	€ 59.400,00	100,00%	€ 59.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio	309,00 mq	1,70 €/mq	€ 525,30	100,00%	€ 525,30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio	368,00 mq	1,70 €/mq	€ 625,60	100,00%	€ 625,60
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio	400,00 mq	1,70 €/mq	€ 680,00	100,00%	€ 680,00
Valore di stima:					€ 61.230,90

Valore di stima: € 61.230,90

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale: onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.	500,00	€
Stima delle spese relative ai lavori di ripristino degli abusi e alla regolarizzazione urbanistica (compreso ogni onere e versamento)	19000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 32.546,27**



Il valore finale di stima di cui sopra è dato da ((SxMxP)-deprezzamenti) ossia dalla moltiplicazione delle superfici commerciali x i rispettivi valori unitari di zona x il coefficiente correttivo "P" (che in tutti i beni è pari a 1,00) meno il 15%, meno € 500,00 e meno € 19.000,00 di deprezzamento. Per cui si ha: (€ 61.230,90 x 1,00) - 15% - € 500,00 - € 19.000,00 = € 32.546,27.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. trasmette a tutte le parti la presente relazione di stima (unitamente agli allegati) e deposita la stessa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. (che ringrazia per la fiducia rinnovata) e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 04/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Calderone Vincenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni perit. e verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo grafico dello stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione e richiesta regolarità urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - pubblicazioni OMI e valori agricoli medi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli di proprietà
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione e richiesta Ufficio Anagrafe
- ✓ N° 10 Altri allegati - attestazione di invio della CTU alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1  
Garage ubicato al piano Seminterrato di un edificio privato (esternamente non del tutto rifinito), composto da quattro elevazioni fuori terra (oltre il piano S1) e situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'unità immobiliare, destinata a garage ma adibita quasi interamente a civile abitazione, consta di due porzioni accessibili entrambe dalla corte di pertinenza (sub. 1, raggiungibile mediante una stradella privata che, munita di cancello, si dirama dal viale principale) ma anche (una parte soltanto) dal corpo scala (identificato col sub. 2) servente l'intero stabile. Insiste su un terreno (composto dalle particelle 374-479 e 871) con il quale forma un solo lotto. Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa e trae accesso dal lato non interrato posto (ad una quota inferiore) sul versante opposto a quello principale. Infine, come già accennato, si presenta con una destinazione d'uso ed una distribuzione degli spazi interni differente da quella inserita nella pratica di sanatoria: difatti, anziché essere un garage, è adibita ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 832, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio  
TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 374, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002





art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio  
TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 479, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio  
TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 400. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 871, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002



art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

**Prezzo base d'asta: € 32.546,27**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.546,27**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 832, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	148,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, al netto della diversa destinazione d'uso, il bene si presenta in buone condizioni e risulta in buona parte (2/3 circa) rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni.		
<b>Descrizione:</b>	Garage ubicato al piano Seminterrato di un edificio privato (esternamente non del tutto rifinito), composto da quattro elevazioni fuori terra (oltre il piano S1) e situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'unità immobiliare, destinata a garage ma adibita quasi interamente a civile abitazione, consta di due porzioni accessibili entrambe dalla corte di pertinenza (sub. 1, raggiungibile mediante una stradella privata che, munita di cancello, si dirama dal viale principale) ma anche (una parte soltanto) dal corpo scala (identificato col sub. 2) servente l'intero stabile. Insiste su un terreno (composto dalle particelle 374-479 e 871) con il quale forma un solo lotto. Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa e trae accesso dal lato non interrato posto (ad una quota inferiore) sul versante opposto a quello principale. Infine, come già accennato, si presenta con una destinazione d'uso ed una distribuzione degli spazi interni differente da quella inserita nella pratica di sanatoria: difatti, anziché essere un garage, è adibita ad abitazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 374, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	309,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla		



	colte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la colte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 479, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	368,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla colte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la colte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 871, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene non si presenta in perfette condizioni e risulta incolto (con la presenza di sporadici alberi) e bisognoso di manutenzione e/o pulizia ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene		



	attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 400.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO, PIANO S1**

---

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**

Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022

Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467

A favore di PENELOPE SPV s.r.l.

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**

Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022

Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467

A favore di PENELOPE SPV s.r.l.

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**

Trascritto a Termini Imerese il 12/09/2022

Reg. gen. 43360 - Reg. part. 34467

A favore di PENELOPE SPV s.r.l.

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLESANO (PA) - VIALE VINCENZO FLORIO**

---

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Tribunale di termini Imerese il 25/07/2022 rep. n. 1304**





