
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **42/2023**
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi,

promossa da

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

contro

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

e

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	11
Confini.....	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	31
Elenco allegati	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35

INCARICO

All'udienza del giorno 26.05.2023, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c. con notifica da parte della Cancelleria in data 30.05.2023

In data 01.06.2023, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 24.06.2023, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

PREMESSA

Dalla documentazione agli atti prodotta dal creditore precedente, nonché dalla documentazione reperita dal sottoscritto esperto stimatore, si ricostruiscono cronologicamente i vari avvenimenti propedeutici alla redazione della presente perizia di stima:

- In data **04.12.2015**, con Atto Rep. n. 2295 – Racc. n. 1727, ai rogiti del Notaio ******Omissis****** di Cefalù, registrato a Termini Imerese in data 07.12.2015 al n 4456-1T e rilasciato in forma esecutiva in data 18.12.2015, la ******Omissis****** (parte mutuante), con sede in Petralia Sottana (PA) al C.so Paolo Agliata n. 149, stipulava con i sig.ri ******Omissis******, C.F. ******Omissis******, nato a Petralia Soprana il 29.12.1966 ed ******Omissis******, C.F. ******Omissis******, nata a Petralia Sottana (PA) il 20.11.1966 (parte mutuataria), coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, un **CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO**, con concessione di ipoteca volontaria, *“di grado successivo a quelle esistenti”*, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 07.12.2015 ai nn. 51851/5539, per una somma capitale pari ad € 90.000,00 (debito complessivo pari ad € 180.000,00), *“sull'appartamento di civile abitazione sito in Petralia Soprana (PA) alla Piazza Loreto n. 1, costituito da due elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato adibito a magazzino e locale di deposito, identificati catastalmente al C.F. del Comune di Petralia Soprana (PA), il primo al Fg. MU P.lle 4 Sub 1, 5 Sub 1, 6 Sub 1 e 7 Sub 1 (graffate), il secondo al Fg. MU P.lle 4 Sub 4 e 5 Sub 2”*. La concessione dell'ipoteca veniva fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena e completa disponibilità dei beni, della loro libertà da servitù, vincoli ed oneri pregiudizievoli, fatta eccezione:
 - per l'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, con atto in Notaio ******Omissis****** di Cefalù, Rep. n. 41610 del 03.12.1999, iscritta a Palermo il 07.12.1999 ai nn. 45936/7553, da intendersi meramente cartolare per l'avvenuta estinzione del debito in data 19.02.2003;

- per l'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, con atto in Notaio ****Omissis**** di Cefalù, Rep. n. 45644 del 27.12.2002, iscritta a Palermo il giorno 08.01.2003 ai nn. 463/74, cancellata poi totalmente in data 01.02.2016, per l'estinzione totale dell'obbligazione in data 30.12.2015 (All. N. 3).
- In data **28.05.2020**, tale mutuo ipotecario veniva rinegoziato tra le parti, concordando un rimborso del debito residuo (pari ad € 69.866,09) in 121 rate con scadenza dell'ultima rata al 22.01.2031.
 - Successivamente, in data **19.01.2023**, l'odierno creditore precedente, per effetto del perdurante mancato pagamento delle rate del mutuo sopra specificato, notificava **atto di precetto** (ai sensi dell'art. 140 c.p.c.) ai coniugi ****Omissis**** ed ****Omissis****, intimando di pagare in solido, entro il termine di dieci giorni, la somma complessiva di € 71.556,62, oltre a spese accessorie e spese ulteriormente dovute, manifestando, in caso contrario, la volontà di procedere ad esecuzione forzata sul predetto immobile gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.
 - Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, la predetta ****Omissis****, avviava il processo espropriativo, notificando, in data 07.03.2023 (ex art. 140 c.p.c.) ai sig.ri ****Omissis****, **atto di pignoramento immobiliare**; il pignoramento veniva restituito al creditore precedente in data 28.03.2023, **trascritto** a Palermo in data 02.05.2023 ai NN. 21113/16870 e iscritto a ruolo in data 19.04.2023.
 - In data **27.04.2023**, avveniva il deposito **dell'istanza di vendita dell'immobile pignorato** e precedentemente descritto, sul quale grava la richiamata ipoteca a garanzia del mutuo sopra citato.

DESCRIZIONE



Ubicazione dell'immobile nel tessuto urbano



Prospetto principale sulla P.zza Loreto



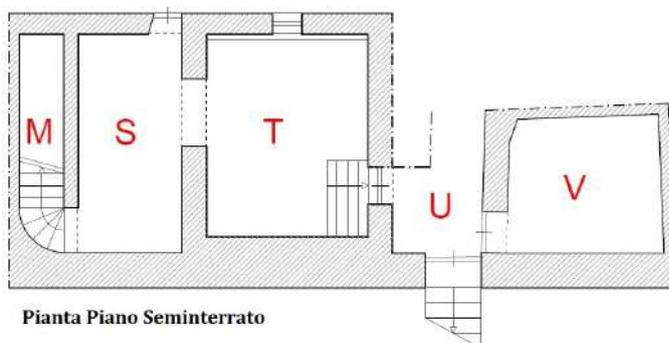
Prospetto posteriore sulla valle

Il cespite pignorato, sito nella Piazza Loreto al civico n. 1, ovvero nella parte Sud del centro storico del Comune di Petralia Soprana (PA), è composto da due beni immobili: un appartamento per civile abitazione, ubicato ai piani terra e primo ed un pertinenziale magazzino e locale di deposito, ubicato al piano seminterrato.

Il **magazzino** è composto da due vani, indicati con le lettere "S" e "T", collegati con il superiore appartamento tramite una scala interna ("M"), nonché da un altro vano, indicato con la lettera "V", separato dai precedenti tramite una corte comune ad altre proprietà, come risulta dalla planimetria catastale (**All. N. 5**).

A tale corte comune ("U") si accede da un ingresso esterno, dotato di cancello in ferro, prospiciente la predetta Piazza Loreto.

Si precisa, tuttavia, che nell'atto di provenienza del 03.12.1999, ai rogiti del Notaio ******Omissis****** di Cefalù (**All. N. 1**), questo bene si descrive composto soltanto da "due vani a piano sottostrada adibiti a locale di sgombro e cantina, della superficie di metri quadrati quarantasette (mq 47,00)".



Pianta Piano Seminterrato



Accesso esterno al Piano Seminterrato

Tutti gli ambienti del piano seminterrato sono al grezzo, con una pavimentazione in battuto di cemento e con pareti e soffitti privi di intonaco.

I primi due vani, "S e T", presentano la parete esposta a Sud-Ovest dotata di aperture prospicienti la vallata sottostante, mentre la parete limitrofa la Piazza Loreto, a Sud-Est, è cieca e scavata nella roccia; il vano "V", raggiungibile dallo spazio comune e dall'ingresso esterno, presenta una finestra in alto, prospiciente la stessa Piazza Loreto.



Spazio in comune con proprietà aliene ("U")



Scala di collegamento interna ("M")

Magazzino ("S")



Locale caldaia ("T")

Magazzino ("V")

L'appartamento per civile abitazione si sviluppa, come già detto, su due elevazioni fuori terra ed è inglobato in due edifici adiacenti: alcuni vani ubicati al piano terra, ovvero l'ingresso ("A"), il ripostiglio ("B"), il soggiorno ("C") e la cucina-pranzo ("D"), da cui si accede al magazzino ubicato al piano seminterrato, fanno parte di un fabbricato di dimensioni più grandi e di maggiore pregio (edificio di sinistra), mentre i rimanenti vani del piano terra, ovvero il disimpegno ("E"), il salotto ("F"), il vano scala che conduce al primo piano ("G"), la camera ("H") con W.C. annesso ("I") e tutti gli ambienti del primo piano, fanno parte di un fabbricato più piccolo e di minor pregio architettonico (edificio di destra).

Gli ambienti del piano terra e del primo piano sono sufficientemente ampi e luminosi, con altezze che variano da mt. 2,20 a mt. 3,50 circa; la pavimentazione del P. T. è costituita da piastrelle in ceramica di vario formato, mentre quella del P. 1° è realizzata in parquet di legno; le pareti sono intonacate al civile, rifinite a gesso e tinteggiate con idropittura o rifinite a stucco spatolato di vari colori.

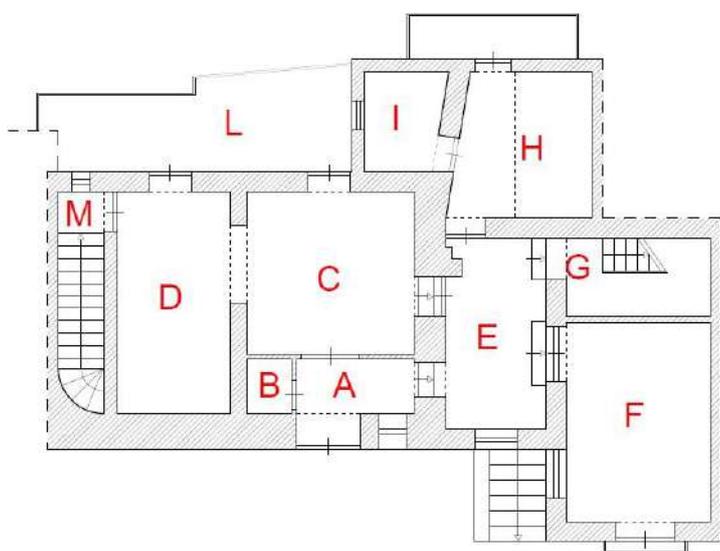
Gli infissi interni sono in massello di legno, con apertura sia a battente, sia scorrevole a scomparsa; i serramenti esterni sono realizzati anch'essi in massello di legno e sono dotati di vetrocamera.

La scala che collega i due piani è rivestita in marmo, ha una ringhiera in ferro battuto ed è illuminata da un lucernario decorato con vetri colorati.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, citofonico, TV, di riscaldamento con radiatori in ghisa; nel salotto al Piano Terra è altresì presente un camino a legna.

L'edificio, ubicato in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, si trova molto vicino alle varie attività commerciali ed agli edifici amministrativi del paese, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali.

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



Pianta del Piano Terra con indicazione dei vani



Ingresso ("A")



Soggiorno ("C")



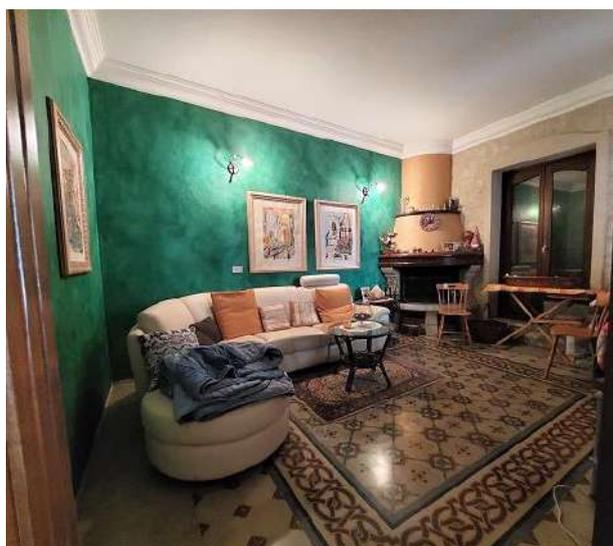
Cucina-pranzo ("D")



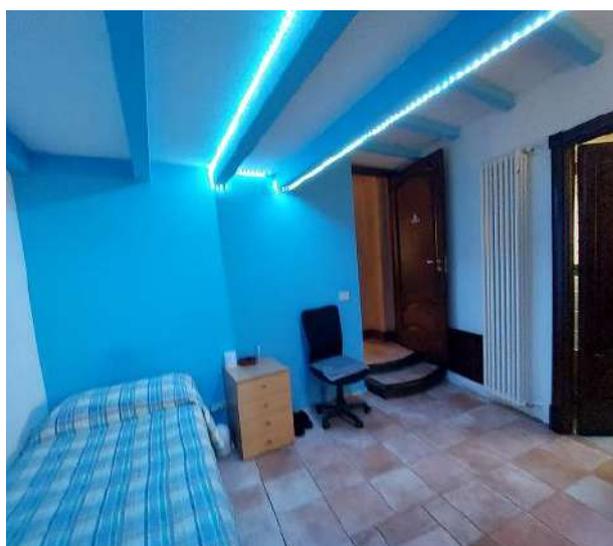
Terrazzo prospiciente il soggiorno e la cucina



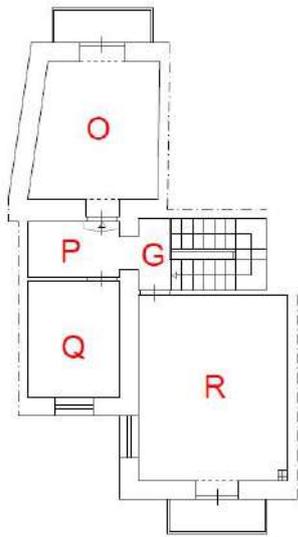
Disimpegno ("E")



Salotto ("F")



Camera letto ("H")



Pianta P. 1° con vani



Vano-scala ("G")



Disimpegno/Ripostiglio ("P")



Camera letto singola ("O")



Camera letto matrimoniale ("R")



Bagno padronale ("Q")

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Appartamento per civile abitazione** (cat. A/3) a due elevazioni fuori terra (piano T/1), sito in Petralia Soprana (PA) alla Piazza Loreto n. 1, identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 1, P.lla 5 Sub 1, P.lla 6 Sub 1 e P.lla 7 Sub 1 (u.i. graffate);
- **Magazzino e locale di deposito** (C/2) ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato (piano S1), identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 4 e P.lla 5 Sub 2 (u.i. graffate);

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio ****Omissis****, Notaio in Palermo.

In esso si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico dei debitori eseguiti, sig. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29.12.1966 (c.f. ****Omissis****) e sig.ra ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20.11.1966 (c.f. ****Omissis****), nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, effettuata a Palermo ai nn. 21113/16870 in data 02.05.2023.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dei cespiti pignorati, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (**All. N. 4**).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli dei beni pervenuti ai debitori eseguiti, per la **quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime patrimoniale di separazione dei beni, con atto di compravendita del giorno 03.12.1999**, Rep. N. 41608 – Racc. N. 15675, ai rogiti del Notaio ****Omissis**** di Cefalù (**All. N. 1**), registrato a Cefalù il 23.12.1999 al N. 1020/1V e trascritto a Palermo il 07.12.1999 ai NN. 45935/33375, da potere dei germani ****Omissis****, nato a Plataci (CS) il 28.11.1943 (c.f. ****Omissis****) e ****Omissis****, nata a Villapiana (CS) il 13.03.1950 (c.f. ****Omissis****); a questi ultimi, i beni erano pervenuti con atto di divisione, redatto in data 31.01.1997 dal Notaio ****Omissis**** di Palermo, Rep. N. 26639 – Racc. N. 10986, registrato a Palermo il 20.02.1997 al N. 1869/1V e trascritto a Palermo il 27.02.1997 ai NN. 7063/5610 (**All. N. 2**).

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione del precedente atto di acquisto derivativo, nonché all'acquisizione del precedente atto di divisione nonché, ancora, all'acquisizione dei certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio dei debitori eseguiti (**All. N. 3**).

Come già specificato nel "Modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2", dallo studio della documentazione agli atti, è stata rilevata una anomalia relativa al nominativo ed al codice fiscale dell'esecutato.

Lo stesso esecutato, infatti, risulta indicato sia come ******Omissis****** con C.F. ******Omissis******; sia come ******Omissis****** con C.F. ******Omissis******; sia, ancora, come ******Omissis****** con il predetto C.F. ******Omissis******.

Tale anomalia si è rilevata anche nei vari atti depositati presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari, come risulta dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dall'esperto stimatore (**All.ti N. 4 e 6**).

In ogni caso, come certificato nella documentazione rilasciata dal Comune di Petralia Soprana (PA) – Servizi Demografici ed Ufficio dello Stato Civile (**All. N. 3**) – il sig. ******Omissis****** ed il sig. ******Omissis****** si identificano nella stessa persona fisica ed i sopra citati codici fiscali, risultanti collegati, fanno capo al predetto sig. ******Omissis******, nato a Petralia Soprana il 29.12.1966.

Dagli stessi certificati, inoltre, si rileva che, nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Petralia Soprana (PA), risulta iscritta la famiglia del sig. ******Omissis******, abitante in Piazza Loreto n. 1, costituita dallo stesso, dalla citata moglie ******Omissis****** e dai figli ******Omissis******, nata a Petralia Sottana (PA) il 27.11.1998 e ******Omissis******, nato a Petralia Sottana (PA) il 31.08.2002.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai debitori eseguiti:

- ******Omissis******, c.f. ******Omissis****** (alias ******Omissis******, c.f. ******Omissis******), nato a Petralia Soprana il 29.12.1966;
- ******Omissis******, c.f. ******Omissis******, nata a Petralia Sottana (PA) il 20.11.1966;

entrambi residenti in Petralia Soprana (PA) alla Piazza Loreto n. 1.

Gli immobili vengono posti in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà**, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti**.

CONFINI

Il **fabbricato** pignorato confina: a Nord con proprietà ******Omissis******; ad Est con Piazza Loreto; a Sud con proprietà ******Omissis******.

CONSISTENZA

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato, ovvero la sua superficie catastale e di conseguenza la sua superficie commerciale o "*Superficie Convenzionale Vendibile*" (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.), si è fatto riferimento alle norme contenute nel **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è riscontrato che l'immobile ubicato ai piani terra e primo, adibito ad abitazione, costituendo un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio ed essendo classificato come "**abitazione di tipo economico**" in **Cat. A/3**, rientra nelle "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato" del **Gruppo R/1**, "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui".

L'immobile ubicato al piano seminterrato, invece, classificato come "**magazzino e locale di deposito**" in **Cat. C/2**, rientra nelle "unità immobiliari a destinazione terziaria" del **Gruppo T/2**.

Si precisa che le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi **R**, **P** e **T**), sono contenute negli **Allegati B e C** del predetto **D.P.R. n. 138/1998**, i cui criteri generali, per quanto concerne gli immobili de quo, stabiliscono che:

- *"I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore di 25 cm";*
- *"La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati";*
- *"La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato".*

Inoltre, i criteri specifici riferiti alle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "**R**" e "**P**", limitatamente al gruppo R/1 di nostra pertinenza, stabiliscono che la superficie catastale è data dalla somma:

- “Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili”;
- “Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)”.

Altresì, i criteri specifici riferiti alle unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo “T”, limitatamente al gruppo T/2 di nostra pertinenza, stabiliscono che la superficie catastale è data dalla somma “della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali”.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto ed in base al rilievo dello stato dei luoghi (All. N. 8), si è calcolato che:

- A) la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) **dell’immobile adibito a civile abitazione** (piano terra e primo) **è pari a mq 197,00**, di cui mq 136,00 per il P.T. e mq 61,00 per il P. 1;
- B) la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) **dell’immobile pertinenziale adibito a magazzino e locale caldaia è pari a mq 79,00**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE						
Destinazione	Superficie Netta (Su)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza media	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	123,00 mq	190,00 mq	100%	190,00 mq	2,85 m	T - 1
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (porticati, balconi)	Mq (24 x 60%) = 14,00 mq	24,00 mq	30%	7,00 mq		T - 1
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,00 mq		
MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO						
Destinazione	Superficie Netta (Snr)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	Mq (42 x 60%) = 25,00 mq	79,00 mq	100%	79,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	79,00 mq	

I BENI NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA



Grafici con calcolo delle superfici commerciali e delle superfici utili nette (All. N. 8)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 06/12/1897, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 03/07/1905, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, nata a Petralia Soprana (PA) il 16/10/1892, diritto di proprietà per 1/3</p>	<p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 4, Sub 1</p> <p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 5, Sub 1</p> <p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 6, Sub 1</p> <p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 7, Sub 1</p> <p>Immobili graffiati</p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
Dal 01/01/1992 al 24/10/1996	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 06/12/1897, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 03/07/1905, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, nata a Petralia Soprana (PA) il 16/10/1892, diritto di proprietà per 1/3</p>	<p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>

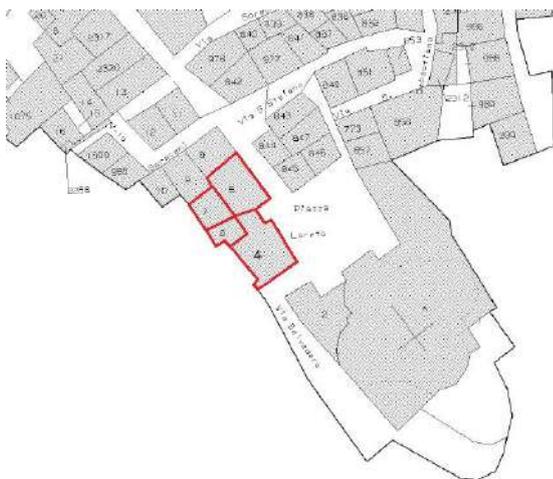
Dal 24/10/1996 al 31/01/1997	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 06/12/1897, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 03/07/1905, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, nata a Petralia Soprana (PA) il 16/10/1892, diritto di proprietà per 1/3</p>	Variazione del 24/10/1996 in atti dal 18/02/1998 – AMPLIAMENTO E VAR. DELLA TOPONOMASTICA (n. 38028/1996)
Dal 31/01/1997 al 02/12/1999	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Plataci (CS) il 28/11/1943, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Villapiana (CS) il 13/03/1950, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Villapiana (CS) il 01/12/1917, diritto di proprietà per 1/3</p>	Atto del 31/01/1997 Pubblico Ufficiale ****Omissis**** sede Palermo (PA), Rep. n. 26639; Registrato a Palermo il 20/02/1997; DIVISIONE Voltura n. 4528.3/1997 in atti dal 03/02/1999
Dal 02/12/1999 al 06/07/2012	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis**** (C.F. <i>collegato ****Omissis****</i>), nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20/11/1966, diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>N.B.: i coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni, la quota di proprietà è pari ad 1/2 ciascuno.</p>	Atto Compravendita del 02/12/1999 Pubblico Ufficiale Notaio ****Omissis**** sede Cefalù (PA), Rep. n. 41608; registrato il 23/12/1999 al n. 1020
Dal 06/07/2012 al 24/06/2023	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20/11/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>N.B.: si segnala errore nella visura catastale, poiché i coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni</p>	VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/2012 – ISTZ.258328/12 - VARIAZIONE ANAGRAFICA Voltura n. 23189.1/2012 in atti dal 06/07/2012
MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1997 al 02/12/1999	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Plataci (CS) il 28/11/1943, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Villapiana (CS) il 13/03/1950, diritto di proprietà per 1/3</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Villapiana (CS) il 01/12/1917, diritto di proprietà per 1/3</p>	<p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 4, Sub 4</p> <p>C.F. - Fg. MU, P.IIa 5, Sub 2</p> <p>Immobili graffiati</p> <p>COSTITUZIONE del 15/10/1997 in atti dal 15/10/1997, UNITÀ DI ENTI URBANI E PROMISQUI AFFERENTI A MU – 4 - 1</p>
Dal 02/12/1999 al 06/07/2012	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis**** (C.F. <i>collegato ****Omissis****</i>), nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20/11/1966, diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>N.B.: i coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni, la quota di proprietà è pari ad 1/2 ciascuno.</p>	Atto Compravendita del 02/12/1999 Pubblico Ufficiale Notaio ****Omissis**** sede Cefalù (PA), Rep. n. 41608; registrato il 23/12/1999 al n. 1020. Voltura n. 6060.1/2000 – Pratica n. 53593 in atti dal 05/02/2001
Dal 06/07/2012 al 24/06/2023	<p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20/11/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ****Omissis****</p> <p>N.B.: i coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni, la quota di proprietà è pari ad 1/2 ciascuno.</p>	VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/2012 – ISTZ.258328/12 - VARIAZIONE ANAGRAFICA Voltura n. 23189.1/2012 in atti dal 06/07/2012

Si precisa che le attuali particelle afferenti al Fg. MU del Catasto Fabbricati, corrispondono alle medesime particelle inserite al Fg. 500 del Catasto Terreni.

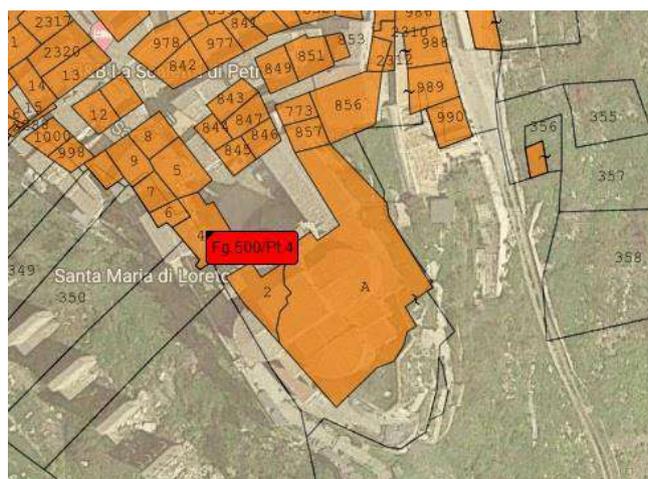
DATI CATASTALI

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE											
Catasto Fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	4	1		A/3	1	8,5 vani	Tot. 215 m ²	Euro	T-1	SI
		5	1					Escluse aree scoperte	482,89		
		6	1					215 m ²			
		7	1								
N.B. si rileva un'incongruenza nei dati della Superficie catastale dell'abitazione con quanto rilevato dal CTU											
MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO											
Catasto Fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	4	4		C/2	1	47 m ²	Tot. 74 m ²	Euro	S1	SI
		5	2						92,24		

La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.



Estratto di mappa Fig. 500 - P.lle 4/5/6/7



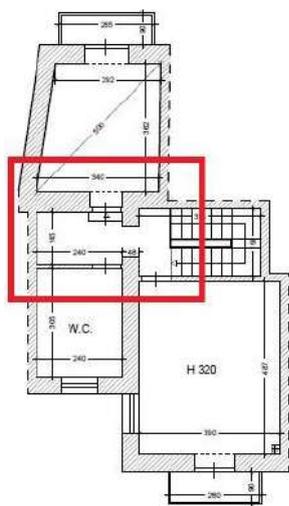
Ortofoto fabbricato

Corrispondenza catastale

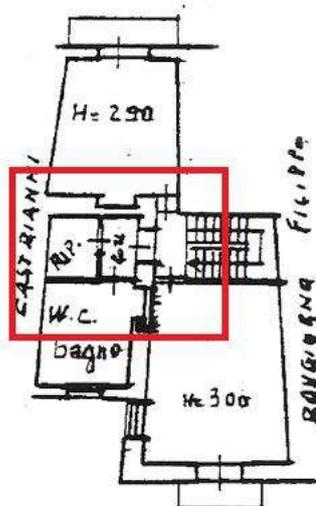
Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegata alla presente relazione (**All. N. 4**).

Il sottoscritto, invece, ha riscontrato **alcune difformità sostanziali** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 8**) e la planimetria catastale allegata alla **"Variazione per ampliamento"** depositata, in data **24.10.1996**, dalla ditta ****Omissis****, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno, richiesta dal sottoscritto, in data 23.08.2023, all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, Area Servizi Catastali e Cartografici e rilasciata in data 27.09.2023 (**All. N. 5-bis**).

Al **PRIMO PIANO** si rileva una diversa distribuzione interna, dovuta all'eliminazione di un tramezzo che divideva il disimpegno da un ripostiglio, la chiusura di un vano di accesso alla camera da letto prospiciente la valle dal ballatoio della scala e la contestuale apertura del vano di accesso allo stesso vano dal disimpegno.

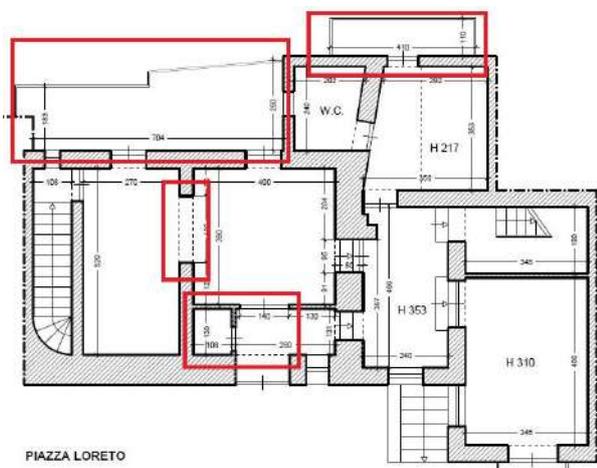


Planimetria stato di fatto P.1

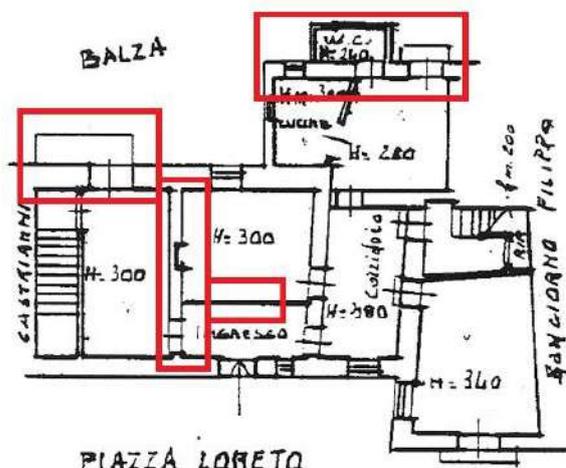


Planim. catastale P.1 del 1996

Al **PIANO TERRA**, si rileva la realizzazione di alcune aperture nelle pareti interne e la chiusura di altre; la realizzazione di un piccolo ripostiglio limitrofo all'ingresso; l'eliminazione di un W.C. limitrofo alla camera da letto singola esposta ad Ovest e l'ampliamento di un balcone, trasformato nell'attuale terrazza limitrofa agli ambienti cucina e soggiorno.

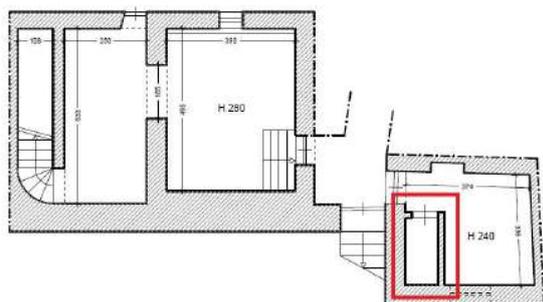


Planimetria stato di fatto P.T.

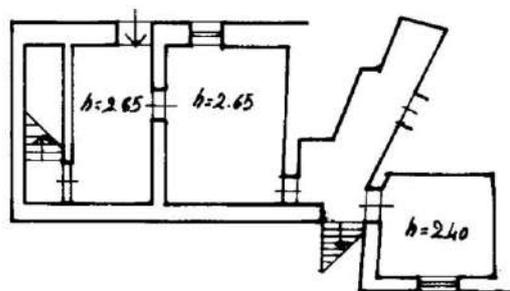


Planimetria catastale P.T. del 1996

Anche la planimetria catastale del **PIANO SEMINTERRATO** è parzialmente difforme dallo stato dei luoghi, in quanto, nel vano limitrofo alla “corte comune”, è stata rilevata la presenza di un vano non indicato nella stessa planimetria, depositata il **15.10.1997** con “Denuncia di variazione”.



Planimetria stato di fatto P. S1



Planimetria catastale P. S1 del 1997

Pertanto, si precisa che per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, **sarà necessario presentare una variazione catastale**, tramite la procedura DOCFA eseguita da un tecnico abilitato. Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la sanzione e la parcella del tecnico abilitato, **si stima un costo finale di € 1.000,00, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**

PRECISAZIONI

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

PATTI

Nell'atto di provenienza, Rep. n. 41608 del 03/12/1999 ai rogiti del Notaio ****Omissis**** (All. N. 1), non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera **“BUONO”**.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non presenta parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio oggetto della procedura, la cui epoca di costruzione è certamente anteriore al 1939, poiché a tale data risale il deposito della planimetria catastale di primo impianto, è realizzato con: struttura in muratura portante, costituita da elementi lapidei squadrati di varie dimensioni, chiaramente evidenti in alcune pareti lasciate a faccia-vista; solai in laterizio e putrelle in ferro a doppio T; scala con soletta rampante e gradini rivestiti in marmo.

La pavimentazione, come già detto, è realizzata, al piano terra, con piastrelle di ceramica di vari formati e dimensioni nella maggior parte degli ambienti, tranne che nel salotto, dove sono collocate delle mattonelle in graniglia e pastina di cemento, con decorazioni di varie fogge e colori; al primo piano, invece, la pavimentazione è realizzata in parquet di legno, con posa "a correre", "a mosaico" ed "a spina di pesce".

Le pareti ed il pavimento dei bagni presentano un rivestimento di piastrelle in ceramica, di varie forme e colori; la tramezzatura interna è rifinita con intonaco per interni ed idropittura; la muratura esterna è rifinita con intonaco per esterni tipo Li Vigni o lasciata a "faccia-vista"; gli infissi esterni, dotati di persiane, sono realizzati in massello di legno e vetro-camera; gli infissi interni sono realizzati con struttura in massello e tamburato di legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nella relazione di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario avv. Alfonsa Palmisano in data 10.07.2023, sui luoghi di causa era presente la sig.ra ****Omissis****, la quale riferiva che l'immobile pignorato è attualmente in uso ed occupato da se stessa, dal coniuge sig. ****Omissis**** (entrambi debitori esecutati) e dai propri figli, come certificato dall'ufficio anagrafe del Comune di Petralia Soprana (All. N. 3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2023 al 03/12/1999	****Omissis****, c.f. ****Omissis**** (c.f. <i>collegato</i> ****Omissis****), nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, c.f. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 20/11/1966, diritto di proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis****	ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	07/12/1999	41608	15675
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	07/12/1999	45935	33375
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Cefalù	23/12/1999	1020	1/V

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (All. N. 3), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO
Iscritta il giorno 07/12/2015 - Reg. Gen. n. 51851 - Reg. Part. n. 5539

A favore di

****Omissis**** (creditore ipotecario), sede Petralia Sottana (PA), C.F. 00223510827, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

1. ****Omissis**** (debitore ipotecario), C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis****
(*N.B. codice fiscale collegato in anagrafe tributaria ****Omissis**** afferente a ****Omissis*****)
2. ****Omissis**** (debitore ipotecario), C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana il giorno 20/11/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis****

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico

Rogante: Notaio ****Omissis**** in Cefalù (PA)

Data: 04/12/2015

N. Repertorio: 2295

N. Raccolta: 1727

Capitale € 90.000,00 – Tasso interesse annuo 4,051% - Totale € 180.000,00

Grava su:

Immobile n. 1 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piani T/1, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 8,5 vani, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.Illa 4 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 5 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 6 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 7 Sub 1 (graffati);

Immobile n. 2 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piano S1, magazzino e locale di deposito C/2, consistenza 47 metri quadri, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.Illa 4 Sub 4, Fg. Mu P.Illa 5 Sub 2 (graffati).

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 02/05/2023 - Reg. Gen. n. 21113 - Reg. Part. n. 16870

A favore di

****Omissis****, sede Petralia Sottana (PA), C.F. 00223510827, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

1. ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
(*N.B. codice fiscale collegato in anagrafe tributaria ****Omissis**** afferente a ****Omissis*****)
2. ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana il giorno 20/11/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava su:

Immobile n. 1 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piani T/1, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 8,5 vani, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.Illa 4 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 5 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 6 Sub 1, Fg. Mu P.Illa 7 Sub 1 (graffati);

Immobile n. 2 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piano S1, magazzino e locale di deposito C/2, consistenza 47 metri quadri, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.Illa 4 Sub 4, Fg. Mu P.Illa 5 Sub 2 (graffati).

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli sopra specificate.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- altre procedure esecutive;
- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo, fatte salve le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti relative alla zona omogenea "A", in cui ricade l'immobile.

Si precisa, invece, che **resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile** per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie riscontrate e meglio specificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", i cui relativi costi saranno decurtati dal prezzo a base d'asta.

Si precisa, altresì, che l'immobile è privo del certificato di prestazione energetica (All. N. 10), delle dichiarazioni di conformità degli impianti, del certificato di idoneità statica e del certificato di agibilità.

NORMATIVA URBANISTICA

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il sottoscritto ha richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 9)**.

In esso si attesta che l'area in cui ricade l'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Petralia Soprana (PA) nel foglio MU, distinto dalle particelle nn. 4 sub 1 e 4, 5 sub 1 e 2, 6 sub 1 e 7 sub 1, ricade in zona **"A" - Centro Storico**", per la quale area sono previste le prescrizioni contenute nel vigente Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico approvato con D.A. del 26.11.2002.

Si precisa che l'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del **Vincolo Sismico e Paesaggistico**.

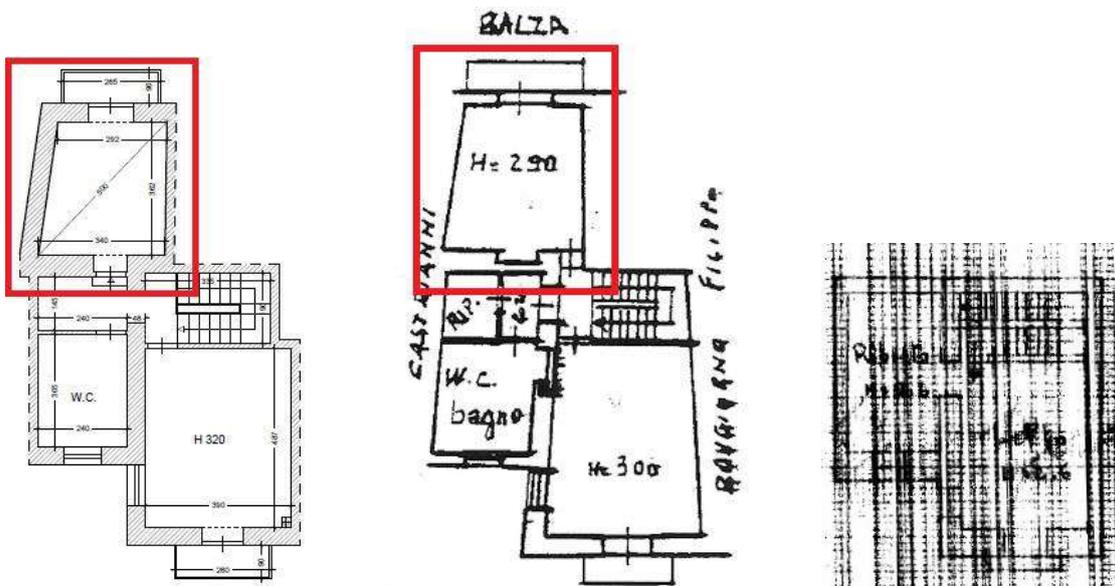
REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967
- SONO presenti vincolo sismico e paesaggistico
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- L'immobile NON risulta agibile

Il cespite pignorato, nel suo complesso, è stato realizzato in epoca anteriore al 30.12.1939, data in cui è stata depositata al N.C.E.U. la planimetria catastale di "primo impianto" (All. N. 5).

In base all'art. 9-bis, c.1-bis, del D.P.R. 380/2001, la planimetria catastale di "primo impianto" concorre a definire l'effettiva consistenza dell'immobile a quella data ed il suo "Stato Legittimo": *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto [omissis]"*.

Tuttavia, dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato dal sottoscritto (**All. N. 8**), è stata rilevata l'esistenza di un vano, ubicato al primo piano dello stesso fabbricato, non presente nella predetta planimetria catastale del 1939, come specificato nel precedente paragrafo sulla "corrispondenza catastale", ma presente nella planimetria catastale allegata alla "Denuncia di variazione per ampliamento", depositata in data **24.10.1996** e registrata agli atti del Catasto in data 18.02.1998 (**All. N. 5-bis**).



Planimetria stato di fatto P.1

Planim. catastale P.1 del 1996

Planim. catastale P.1 del 1939

Si precisa che non è stato possibile determinare con certezza la data di ampliamento dell'immobile, poiché le fotografie aeree della zona, consultate dal sottoscritto presso la società S.A.S. TD di Palermo, risultano poco chiare e dalle stesse non si evince l'esatta volumetria del corpo di fabbrica oggetto di indagine.

Da una verifica effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana, si è accertato che per la realizzazione di tale ampliamento, comportante un aumento di superficie e di volume dell'immobile, **non è stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia**, né sono state presentate istanze di sanatoria a nome degli attuali debitori esecutati, sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****, o a nome dei loro danti

causa, sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** o, ancora, a nome dei danti causa di questi ultimi, sig.ri ****Omissis****.

Relativamente al fabbricato de quo, infatti, presso l'archivio del Comune, risulta presente soltanto una Autorizzazione del 18.10.2000, rilasciata per effettuare i *“lavori di listiatura dei conci di pietra”* del prospetto prospiciente la Piazza Loreto (All. N. 9).

Altresì, come già detto, sono state anche rilevate alcune difformità tra gli ambienti ubicati al piano terra ed al piano seminterrato e quanto rappresentato nella già citata planimetria catastale del 1939.

Invero, lo stato di fatto degli ambienti del piano terra è pressoché conforme alla già citata planimetria catastale del **24.10.1996 (All. N. 5-bis)**; mentre quello del piano seminterrato è conforme alla planimetria catastale depositata in data **15.10.1997** con *“Denuncia di variazione”* (All. N. 5).

Analogamente a quanto accertato per l'ampliamento del primo piano, anche l'esecuzione delle opere edili che hanno modificato parzialmente gli ambienti ubicati al piano terra ed al piano seminterrato, rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria del 1939, è stata effettuata in assenza di regolari autorizzazioni.

Per quanto sopra esposto, quindi, **il cespite pignorato può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto realizzato in epoca anteriore alla promulgazione della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per le costruzioni ubicate all'interno del centro abitato, salvo che per le accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute in epoca successiva, in quanto prive dei relativi titoli edilizi abilitativi.**

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità edilizie riscontrate e sopra menzionate, alla luce della vigente normativa urbanistica e degli strumenti urbanistici che regolano l'attività edificatoria all'interno del territorio comunale di Petralia Soprana (Programma di Fabbricazione del 1979, Vincolo Paesaggistico del 1988, Piano Particolareggiato di recupero del Centro Storico del 2002, Nuovo Regolamento Edilizio Comunale del 2023), si può affermare quanto di seguito esposto.

Anzitutto, per la difformità edilizia riscontrata al primo piano del fabbricato, si esclude la possibilità di poter ricorrere all'accertamento di conformità per ottenere il permesso in sanatoria (c.d. ordinaria), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto non sussistono le condizioni della *“doppia conformità”*, ovvero le condizioni per cui l'intervento *“risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*; a maggior ragione del fatto, che non è stato possibile accertare la data esatta dell'intervento edilizio.

In secondo luogo, accertata, come già detto, l'assenza di titoli edilizi abilitativi e di istanze di condono per le difformità edilizie gravanti sull'immobile, si ritiene di potere affermare quanto segue.

DIFFORMITA' PIANO PRIMO

Poiché la realizzazione del vano ubicato al primo piano (nella documentazione fotografica contrassegnato con la lettera "O"), ha determinato un aumento di unità immobiliari, modifiche della volumetria complessiva, della sagoma, delle superfici e dei prospetti dell'immobile, tale intervento si configura certamente come opera di ristrutturazione "pesante", compresa tra gli **"interventi subordinati a permesso di costruire"**, ai sensi dell'art. 10 co.1 lett. c del citato D.P.R. 380/2001, che, come accertato, non è stato rilasciato dall'amministrazione comunale.

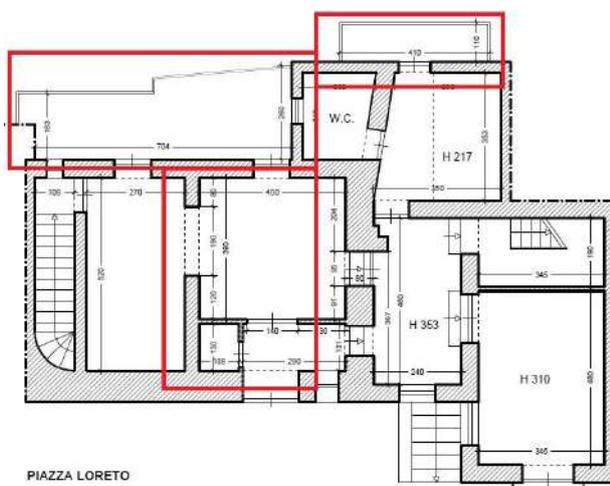
Pertanto, il suddetto intervento edilizio rientra certamente nei casi previsti dall'art. 31, **"interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"** e, **quindi, è soggetto alla sanzione demolitoria** prevista dallo stesso articolo.

Si esclude, altresì, la possibilità di poter beneficiare, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/01, delle sanatorie di cui alle disposizioni degli articoli n. 39 della Legge n. 724 del 1994 o n. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito in Legge n. 326 del 2003, poiché **l'immobile de quo ricade nella zona omogenea "A", sottoposta a vincolo paesaggistico apposto con D.A. n. 2272 del 19.02.1988.**

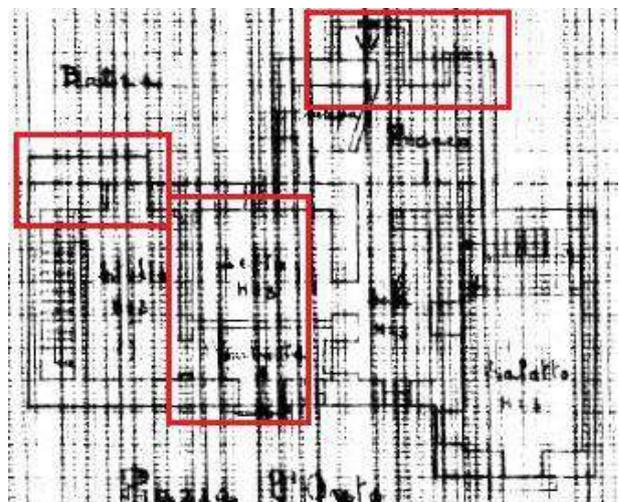
Per tutto quanto sopra espresso, il sottoscritto, verificato che non è stato emesso alcun ordine di demolizione per le opere di ampliamento sopra descritte, ha quantificato (**All. N. 11**) gli oneri economici per l'eliminazione delle stesse opere e per la rimessione in pristino dei luoghi, che ammontano ad **€ 18.900,00**; tali costi saranno decurtati dal valore della stima del cespite pignorato.

DIFFORMITA' PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO

Al **PIANO TERRA**, come già detto, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella già citata planimetria catastale di "primo impianto" del 1939, quali: la realizzazione di alcune aperture nelle pareti interne e la chiusura di altre; la realizzazione di un piccolo ripostiglio limitrofo all'ingresso; l'eliminazione di un piccolo W.C. limitrofo alla camera da letto singola esposta ad Ovest e l'ampliamento di un balcone.



Planimetria stato di fatto P.T.



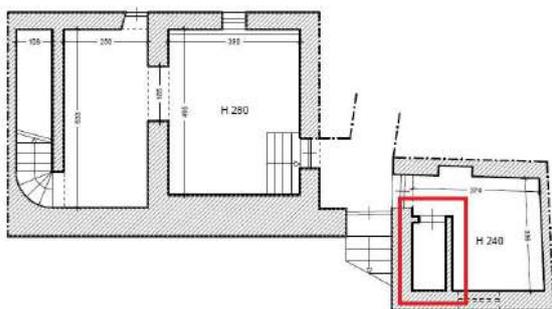
Planim. catastale P.T. del 1939

La diversa distribuzione degli **ambienti interni** mediante eliminazione o spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali del fabbricato, così come la modifica dei prospetti (D.L. n. 76/2020), costituisce attività di **manutenzione straordinaria** soggetta al regime della comunicazione d’inizio lavori asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. 380/01.

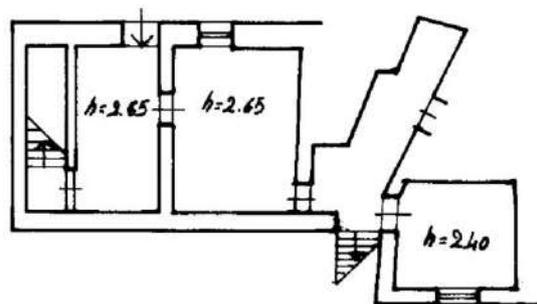
La mancata comunicazione, ai sensi del comma 5 dello stesso articolo, comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro; pertanto, **tale intervento potrà essere regolarizzato con una C.I.L.A. in sanatoria per le varie opere, il cui costo si stima in € 2.600,00**, comprensivo della sanzione amministrativa, del pagamento dei diritti di istruttoria e della parcella del tecnico abilitato per la presentazione della pratica.

Per quanto riguarda il **PIANO SEMINTERRATO**, è stata riscontrata una prima difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata con la citata denuncia di variazione del 1997, nella quale non è indicata la presenza di un ripostiglio ubicato all’interno del vano di destra, limitrofo alla “corte comune”.

Anche questo intervento potrà essere regolarizzato con una **C.I.L.A. in sanatoria, il cui costo si stima in € 1.400,00**.

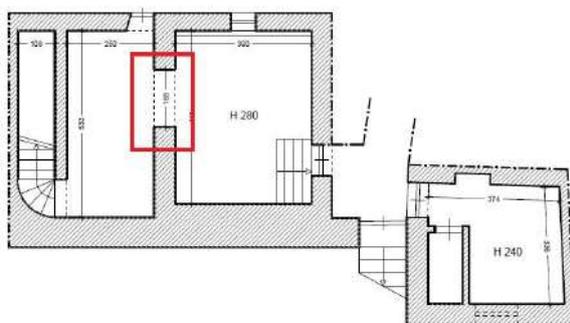


Planimetria stato di fatto P. S1

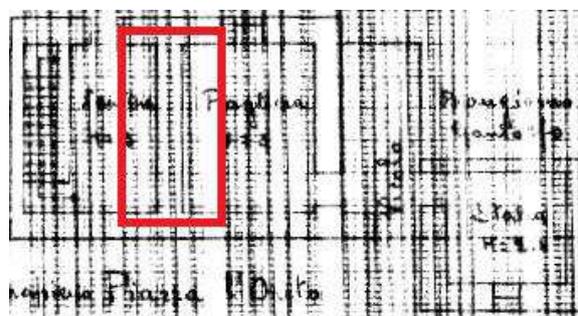


Planimetria catastale P. S1_1997

Una seconda difformità, rilevata dalla comparazione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 1939, consiste nella realizzazione di un vano di passaggio tra i primi due ambienti ubicati a sinistra (magazzino e locale caldaia), effettuato nella muratura portante.



Planimetria stato di fatto P. S1



Planimetria catastale P. S1_1939

Poiché tale intervento ha interessato parti strutturali del fabbricato, la disciplina applicabile, ai sensi dell’art. 22, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01, è quella della **segnalazione certificata di inizio**

attività (S.C.I.A.), la cui assenza comporta l'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/01.

Tale intervento, pertanto, potrà essere regolarizzato con una S.C.I.A. in sanatoria, il cui costo si stima in € 2.100,00, comprensivo della sanzione amministrativa (ipotizzata nella misura minima vista l'esiguità dell'intervento) e del pagamento dei diritti di istruttoria al Comune, del deposito al Genio Civile di una pratica per interventi di rinforzo strutturale e della parcella del tecnico abilitato.

Quindi, riepilogando, il costo totale che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, per gli interventi di regolarizzazione edilizia, ammonta ad € 25.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON esiste il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.);
- 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;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le caratteristiche e le peculiarità dei beni pignorati, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da un fabbricato sito in Petralia Soprana (PA), ubicato nella Piazza Loreto n. 1, composto da:

- **Appartamento per civile abitazione** a due elevazioni fuori terra (T/1), identificato catastalmente al catasto fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 1, P.lla 5 Sub 1, P.lla 6 Sub 1 e P.lla 7 Sub 1 graffate, avente una "*Superficie Convenzionale Vendibile*" o "*Superficie commerciale*" pari a **mq 197,00**;
- **Magazzino e locale di deposito** ubicato al piano seminterrato (S/1) dello stesso fabbricato, identificato catastalmente al catasto fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 4 e P.lla 5 Sub 2 graffati, avente una "*Superficie Convenzionale Vendibile*" o "*Superficie commerciale*" pari a **mq 79,00**.

Per determinare il valore commerciale del cespite pignorato, si è fatto riferimento alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento della stessa, 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 situazione del mercato.

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame.

Altresì, si precisa che, per la comparazione, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari redatte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, le quali *“individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione”*.

La fonte di tali dati si basa sulle effettive transazioni immobiliari, incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto.

Pertanto, per l'**ABITAZIONE**, si è scelto preliminarmente un **valore unitario medio di mercato**, arrotondato, pari ad **€/mq 498,00**, calcolando il valore medio risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del secondo semestre dell'anno 2022, per la tipologia “Abitazioni di tipo economico”, compresa nella zona Centrale/Centro Urbano (*Codice zona B1*) del Comune di Petralia Soprana (**All. N. 12**), che vanno da un Min. di € 405,00 ad un Max di € 590,00.

Altresì, si è scelto preliminarmente un **valore unitario medio di mercato, pari ad €/mq 295,00 per il MAGAZZINO**, calcolando il valore medio delle quotazioni immobiliari per la tipologia “Magazzini”, che vanno da un Min. di € 270,00 ad un Max di € 320,00.

Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore medio, in riferimento all'immobile de quo, si sono considerati i seguenti parametri fondamentali, di natura estrinseca ed intrinseca, che contribuiscono a determinare il concreto valore di stima.

PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

1. PARAMETRO ZONALE, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame, posto in zona “semi-centrale” rispetto al centro urbano di riferimento (0%);
- la fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico (- 5%);
- la presenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale (+ 5%);
- la distanza rispetto a più assi viari di collegamento (- 5%).

L'insieme dei suddetti fattori ha determinato, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente di decremento pari al 5%, indicato con **Kz = 0,95**.

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO/CONSERVATIVO, comprendente le seguenti caratteristiche strutturali, di finitura ed impiantistiche, nonché lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- **STRUTTURALE**: l'assenza di manifestazioni di dissesto strutturale da fatiscenza, il buono stato di conservazione della struttura muraria portante e degli intonaci, ma l'assenza del certificato di idoneità statica, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;
- di **FINITURA**: il buono stato delle opere di finitura esterne ed interne, della pavimentazione, della piastrellatura e della manutenzione degli infissi, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%;
- **IMPIANTISTICO**: il buono stato di conservazione degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, ma l'assenza delle idonee certificazioni, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;

L'insieme dei predetti coefficienti dà luogo ad un coefficiente riduttivo del - 5%, pari a: **Kc = 0,95**.

3. PARAMETRO FUNZIONALE: la buona e razionale fruizione degli spazi interni ed esterni e la buona articolazione dei percorsi interni ed esterni, determina l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%, indicato con **Kf = 1,05**.

4. PARAMETRO URBANISTICO, che include:

- la presenza di variazioni interne realizzate in assenza di titoli edilizi, pari a - 5%;
- la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di primo impianto (**stato legittimo**), per la presenza di un vano ubicato al primo piano non indicato nella stessa planimetria, pari a - 5%;
- l'assenza della dichiarazione di agibilità sull'intero fabbricato, pari a - 5%;

determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 15%: **Ku = 0,85**.

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE: l'impossibilità di effettuare modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni, vista la specifica struttura portante in muratura, nonché la presenza di un unico accesso all'unità immobiliare, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%, indicato con **Kt = 0,95**.

6. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA', comprendente:

- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato, pari al +5%;
- l'assenza di soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, pari al +5%;
- la giusta dimensione dell'immobile, fattore agevolante per la vendita o per l'affitto, pari al +5%;

determina un coefficiente incrementale pari al + 15%, indicato con **Kr = 1,15**.

7. PARAMETRO PER ESPOSIZIONE/LUMINOSITA': l'esposizione dell'immobile, la sua vista e la sua luminosità, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale del +5%, pari a **Kel = 1,05**.

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un **coefficiente totale di comparazione** pari a:

Ktot = (Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Kr x Kel) = (0,95 x 0,95 x 1,05 x 0,85 x 0,95 x 1,15 x 1,05) = 0,92, pari a un decremento di valore dell'8 % (- 8%).

Applicando, pertanto, il "coefficiente totale di comparazione" al "valore unitario medio" precedentemente assunto, si ottiene, arrotondando, il "valore unitario stimato" dei rispettivi immobili pignorati:

Vus = Ktot x Vum ossia (0,92 x 498,00) arrotondato = **€/mq 460,00 per l'abitazione;**

Vus = Ktot x Vum ossia (0,92 x 295,00) arrotondato = **€/mq 270,00 per il magazzino.**

Moltiplicando tale "valore unitario stimato" per la "superficie commerciale" precedentemente determinata, si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO** degli immobili oggetto della procedura, ovvero:

Vms = (Vus x Sc) ossia (€ 460,00 x mq 197,00) arrotondato = **€ 90.600,00 per l'abitazione;**

Vms = (Vus x Sc) ossia (€ 270,00 x mq 79,00) arrotondato = **€ 21.300,00 per il magazzino.**

Totale valore di mercato stimato per i beni afferenti al lotto unico = € 111.900,00.

Dal valore sopra determinato si devono detrarre i costi precedentemente quantificati:

- € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 25.000,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Totale del valore di mercato stimato meno gli oneri per la regolarizzazione = € 85.900,00

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 15%**, in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il:

PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato pari ad € 73.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo arrotondato	Quota in vendita	Totale
Abitazione di tipo	Mq 197,00	€/mq 460,00	€ 90.600,00	100,00%	€ 90.600,00

economico					
Magazzino	Mq 79,00	€/mq 270,00	€ 21.300,00	100,00%	€ 21.300,00
Valore di stima totale LOTTO UNICO					€ 111.900,00

Riepilogando:

Valore di stima del lotto unico: € 111.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	25.000,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	15	%

Valore finale di stima del lotto unico arrotondato: € 73.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima alle parti a mezzo Raccomandata A/R, di cui allega alla presente ricevuta della trasmissione, deposita la stessa relazione - composta da n. 35 pagine e n. 14 allegati - presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 03.10.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fabio Mallei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1_Atto in Notaio ****Omissis**** Rep. 41608 del 03.12.1999
- ✓ All. N. 2_Atto in Notaio ****Omissis**** Rep. 26639 del 31.01.1997
- ✓ All. N. 3_Cetificati anagrafe-stato civile
- ✓ All. N. 4_Visure catastali
- ✓ All. N. 5_Estratto di mappa e Planimetrie catastali
- ✓ All. N. 5-bis_Copia Denuncia di Variazione del 1996
- ✓ All. N. 6_Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. N. 7_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 8_Grafici Stato di fatto - Consistenza - Sup. Netta
- ✓ All. N. 9_C.D.U. e Autorizzazione edilizia del 18.10.2000
- ✓ All. N. 10_Visure A.P.E.
- ✓ All. N. 11_Computo metrico rimessione in pristino
- ✓ All. N. 12_Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ All. N. 13_Ricevute trasmissione perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Petralia Soprana (PA) alla Piazza Loreto n. 1; confinante con proprietà Insinga, Marannano, Castrianni e con Piazza Loreto; costituito dai cespiti di seguito elencati.

- A) **Appartamento per civile abitazione** (A/3), esteso circa mq 197 ed identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 1, P.lla 5 Sub 1, P.lla 6 Sub 1 e P.lla 7 Sub 1 (u.i. graffate), è composto, al piano terra, da ingresso, ripostiglio, disimpegno, tre camere, cucina-pranzo, W.C. e due vani scala ed, al primo piano, da disimpegno, ripostiglio, due camere e W.C.;
- B) **Magazzino e locale di deposito** (C/2), ubicato al piano seminterrato ed esteso circa mq 79, è identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Fg. MU, P.lla 4 Sub 4 e P.lla 5 Sub 2 (u.i. graffate) ed è composto da tre vani, di cui due, comunicanti tra loro, sono collegati con il superiore appartamento tramite una scala interna.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale indicata nelle visure in ordine alla propria superficie.

Il cespite pignorato, accatastato in data 30.12.1939, può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto realizzato in epoca anteriore alla Legge Urbanistica n. 1150/1942, fatte salve le accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute in epoca successiva, in quanto prive dei relativi titoli edilizi abilitativi; per la regolarizzazione delle quali sono stati valutati i relativi costi, successivamente detratti dal valore di mercato stimato.

L'immobile ricade in zona omogenea "A - Centro Storico", soggetta alle prescrizioni contenute nel vigente Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico ed all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico.

L'immobile NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), delle certificazioni relative agli impianti e del Certificato di Agibilità.

La vendita del bene NON è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Villino adibito a civile abitazione			
Ubicazione	Petràlia Soprana (PA) – Piazza Loreto n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia bene immobile n. 1:	Appartamento per civile abitazione (A/3) C.F., Fg. MU, P.lle 4 Sub 1 - 5 Sub 1 - 6 Sub 1 - 7 Sub 1 (u.i. graffate)	Superficie commerciale	197 Mq
Tipologia bene immobile n. 2:	Magazzino e locale di deposito (C/2) C.F., Fg. MU, P.lle 4 Sub 4 - 5 Sub 2 (u.i. graffate)	Superficie commerciale	79 Mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera <i>"BUONO"</i> .		
Descrizione bene immobile n. 1:	Appartamento per civile abitazione, composto catastalmente da 8,5 vani; si sviluppa su due elevazioni fuori terra collegate da una scala interna; prospetta ad Est sulla P.zza Loreto e ad Ovest sulla vallata circostante il paese.		
Descrizione bene immobile n. 2:	Magazzino pertinenziale ubicato al piano seminterrato e collegato con l'appartamento superiore tramite una scala interna; composto da due vani comunicanti più un altro vano, separato dai precedenti da una corte		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal nucleo familiare dei debitori eseguiti		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO

Iscritta il giorno 07/12/2015 - Reg. Gen. n. 51851 - Reg. Part. n. 5539

A favore di

****Omissis**** (creditore ipotecario), sede Petralia Sottana (PA), C.F. 00223510827, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

3. ****Omissis**** (debitore ipotecario), C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis****
(*N.B. codice fiscale collegato in anagrafe tributaria ****Omissis**** afferente a ****Omissis*****)
4. ****Omissis**** (debitore ipotecario), C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana il giorno 20/11/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime patrimoniale di separazione dei beni con ****Omissis****

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico

Rogante: Notaio ****Omissis**** in Cefalù (PA)

Data: 04/12/2015

N. Repertorio: 2295

N. Raccolta: 1727

Capitale € 90.000,00 – Tasso interesse annuo 4,051% - Totale € 180.000,00

Grava su:

Immobilabile n. 1 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piani T/1, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 8,5 vani, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.IIIa 4 Sub 1, Fg. Mu P.IIIa 5 Sub 1, Fg. Mu P.IIIa 6 Sub 1, Fg. Mu P.IIIa 7 Sub 1 (graffati);

Immobilabile n. 2 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piano S1, magazzino e locale di deposito C/2, consistenza 47 metri quadri, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.IIIa 4 Sub 4, Fg. Mu P.IIIa 5 Sub 2 (graffati).

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 02/05/2023 - Reg. Gen. n. 21113 - Reg. Part. n. 16870

A favore di

****Omissis**** sede Petralia Sottana (PA), C.F. ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

3. ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Soprana (PA) il 29/12/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
(*N.B. codice fiscale collegato in anagrafe tributaria ****Omissis**** afferente a ****Omissis*****)
4. ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana il giorno 20/11/1966, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava su:

Immobilabile n. 1 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piani T/1, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 8,5 vani, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.lla 4 Sub 1, Fg. Mu P.lla 5 Sub 1, Fg. Mu P.lla 6 Sub 1, Fg. Mu P.lla 7 Sub 1 (graffati);

Immobilabile n. 2 - Comune di Petralia Soprana (PA), Piazza Loreto n. 1, piano S1, magazzino e locale di deposito C/2, consistenza 47 metri quadri, Catasto Fabbricati, Fg. Mu P.lla 4 Sub 4, Fg. Mu P.lla 5 Sub 2 (graffati).