

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

## PERIZIA PER PUBBLICITÀ

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.

promossa da

***OMISSIS***

contro

***OMISSIS***

## SOMMARIO

---

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>7</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>7</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>11</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>11</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>12</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>13</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>13</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>14</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>15</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>16</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>16</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>16</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>16</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>19</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>19</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>20</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>21</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>22</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>22</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>23</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>27</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>28</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>28</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>28</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>28</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>29</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>30</u>

<u>Stato conservativo.....</u>	<u>32</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>32</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>33</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>34</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>35</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>36</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>37</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>38</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>39</u>
<u>  Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>39</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>39</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>39</u>
<u>  Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>39</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>40</u>
<u>  Stato conservativo.....</u>	<u>47</u>
<u>  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>47</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>50</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>50</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>50</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>51</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>51</u>
<u>Lotto 5.....</u>	<u>53</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>54</u>
<u>  Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>54</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>54</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>54</u>
<u>  Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>55</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>56</u>
<u>  Stato conservativo.....</u>	<u>56</u>
<u>  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>58</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>58</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>58</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>59</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>59</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>60</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>61</u>
<b><u>  Lotto 1.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>  Lotto 2.....</u></b>	<b><u>61</u></b>

<b><u>Lotto 3</u></b> .....	62
<b><u>Lotto 4</u></b> .....	62
<b><u>Lotto 5</u></b> .....	63
<b><u>Riepilogo bando d'asta</u></b> .....	65
<b><u>Lotto 1</u></b> .....	65
<b><u>Lotto 2</u></b> .....	65
<b><u>Lotto 3</u></b> .....	65
<b><u>Lotto 4</u></b> .....	65
<b><u>Lotto 5</u></b> .....	66
<b><u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.</u></b> .....	67
<b><u>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 191.310,00</u></b> .....	67
<b><u>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00</u></b> .....	67
<b><u>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 106.628,00</u></b> .....	67
<b><u>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 121.652,00</u></b> .....	68
<b><u>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 9.050,00</u></b> .....	68
<b><u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u></b> .....	69
<b><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra</u></b> .....	69
<b><u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra</u></b> .....	69
<b><u>Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1</u></b> .....	69
<b><u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra</u></b> .....	70
<b><u>Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2</u></b> .....	70

## INCARICO

---

---

All'udienza del 12/05/2022, il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com, PEC arch.s.andrea\_massaro@pec.it, Tel. 091 8142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.990563715, 13.65552924)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.99027635, 13.65554715)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1 (Coord. Geografiche: 37.990563715, 13.65552924)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.99027635, 13.65554715)
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.990563715, 13.65552924)

## LOTTO 1

---



1. Foto panoramica – prospetti su Via Antonello Gagini e Via Giardinello, Trabia

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra

## DESCRIZIONE

Appartamento con annessa corte esterna e giardinetto esclusivi. Ha due accessi: pedonale e carrabile, rispettivamente dalla via Antonello Gagini n. 45, nonché dalla Via Giardinello n. 8 a mezzo cancello scorrevole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

Il debitore **OMISSIS** risulta di stato libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,68 mq	139,64 mq	1,00	139,64 mq	2,90 m	Terra
Balcone nord 1	4,77 mq	4,77 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	Terra
Balcone nord 2	4,53 mq	4,53 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Terra
Balcone sud	3,16 mq	3,16 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	118,93 mq	118,93 mq	0,25	29,73 mq	0,00 m	Terra
Giardino	52,00 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



2. Prospetto ovest, sulla corte esclusiva prospiciente Via Giardinello



3. Cannello d'ingresso al civ. 45 di Via Gagini

5. Portone d'ingresso dalla corte comune su Via Antonello Gagini, n. 45



4. La corte esclusiva lato ovest e in fondo a sinistra si nota il cancello scorrevole su Via Giardinello, n. 8



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1992 al 28/02/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 464,81 Piano T Graffato 1
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 464,81 Piano T Graffato 1
Dal 20/04/2016 al 08/09/2022	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 464,81 Piano T Graffato 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

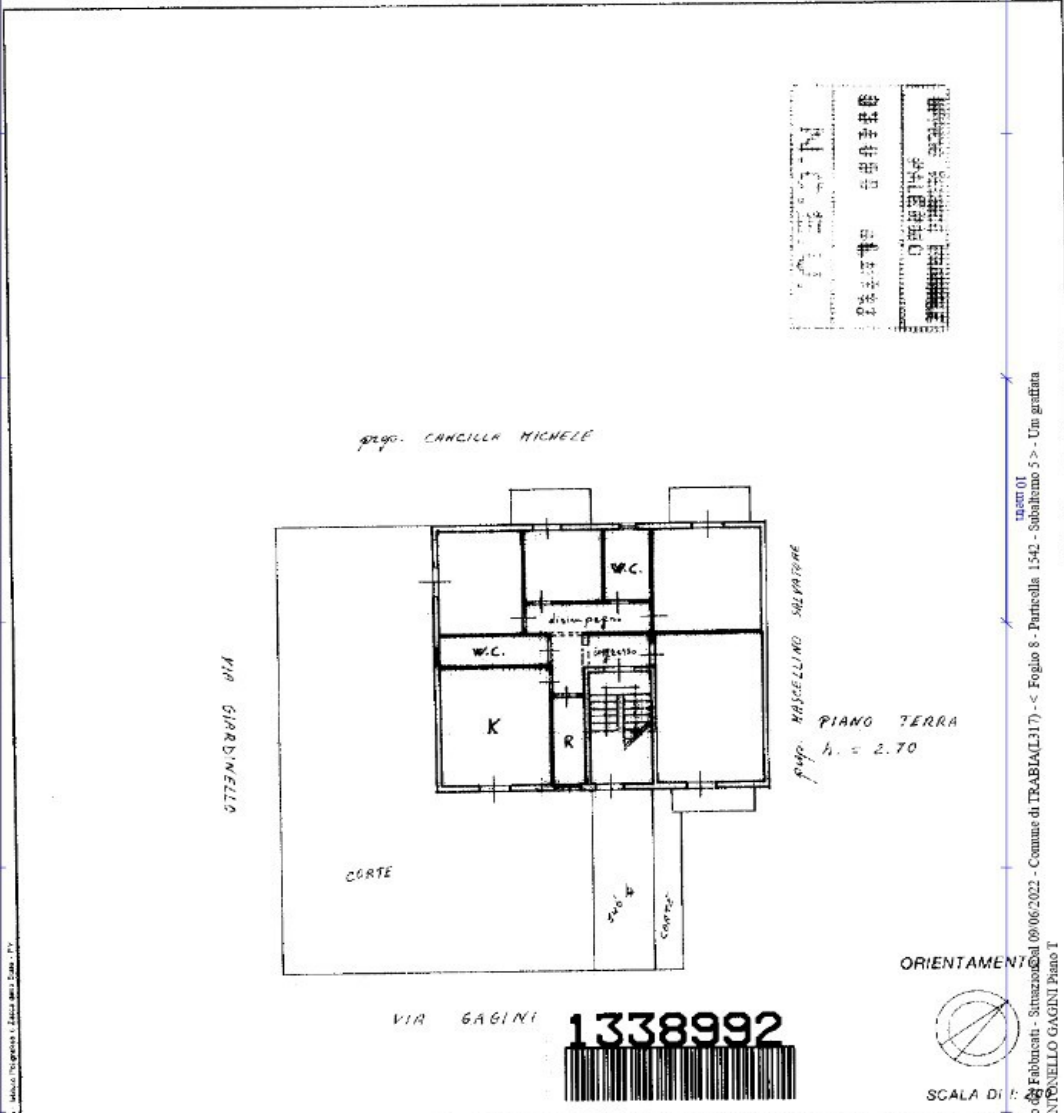
Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1542	5		A2	3	7,5	143 mq	464,81 €	Terra	1

### Corrispondenza catastale

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

MODULARIO 2, mg. rev. 489  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di TRABIA via GAGINI

MCD **BN** (GFU)  
LIRE **385**



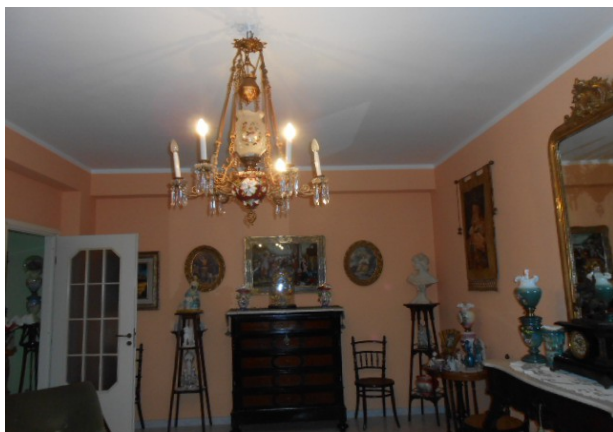
Denuncia di N.C.  Computata dall' ING. LO RE STEFANO  
 (Ritiro, categoria 4, 50%)  
 Data presentazione 06/04/1992 - Data 09/06/2022 - n. T256337 - Richiedente MSSSVT52E27G273H  
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) 155  
 della provincia di TRABIA  
 n. 1144 sub 5 data 20-01-1992 Firma ing. Stefanelli

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 09/06/2022 - Comune di TRABIA (LI7) - < Foglio 8 - Particella 1542 - Spoltificio 5 > - Un graticola  
 VIA GIARDINELLO GAGINI Piano I

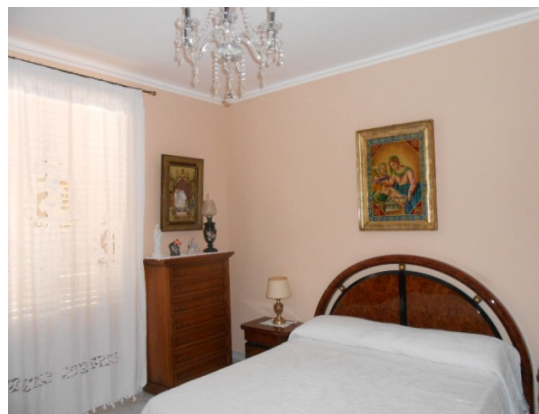
6. Planimetria catastale

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.



7. Salone



8. Camera da letto



9. Il bagno



10. Ingresso e corridoio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggior edificio realizzato in c.a. a maglie chiuse concatenate.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto assentito si evince che: le opere di fondazione sono costituite da travi rovesce continue collegate ortogonalmente a costituzione di maglie chiuse ed eseguite in conglomerato cementizio della classe 250e ferro feb.44.

I solai sono in tipo misto in travetti di c.a. e laterizi.

La copertura dell'edificio è costituita da un tetto a due falde basse inclinate (altezza interna al colmo di appena mt 1,00) realizzate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; il tutto posto sul preesistente lastrico solare.

Pareti interne dell'appartamento sono rifinite con intonaco civile "Pronto".

Le pareti esterne sono allo stato di intonaco al traversato e la zoccolatura perimetrale è in pietra con la tecnica "opus incertum".

La pavimentazione interna è in ceramica.

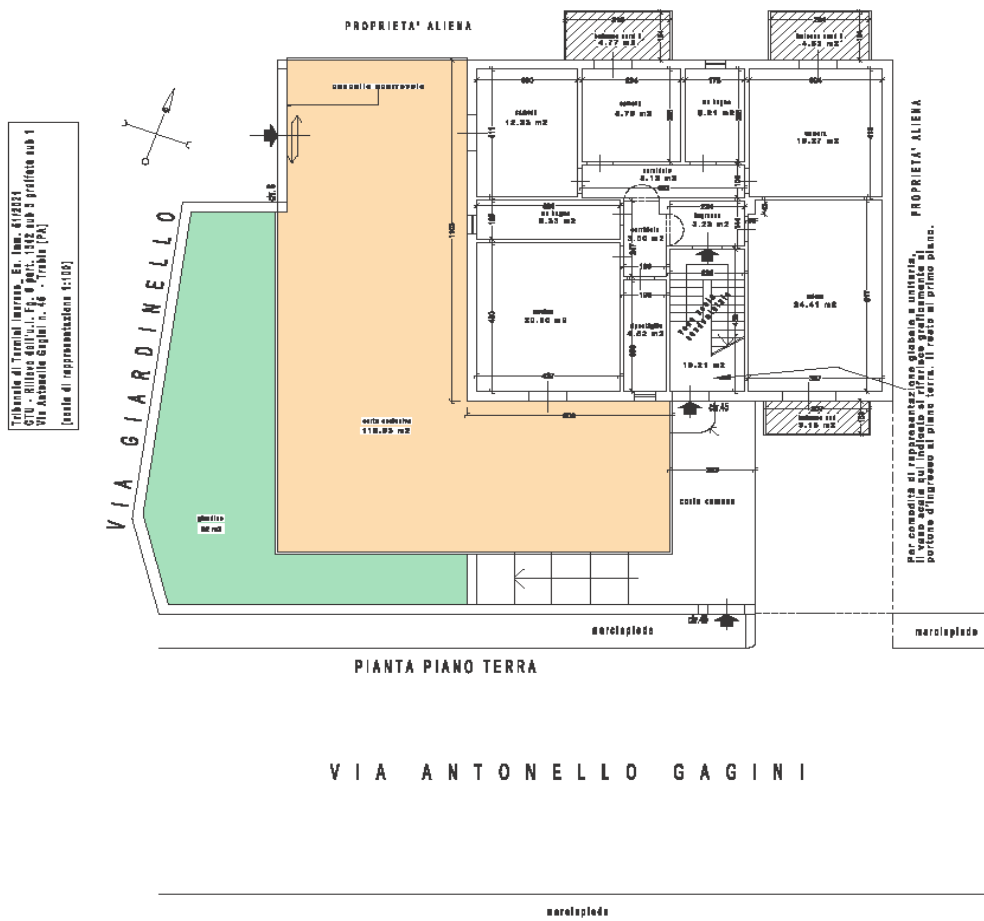
Infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane.

- Infissi interni: porte tamburate.
- Scala condominiale: in marmo.
- Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V.
- Terreno esclusivo: giardinetto.
- Posto auto: posto scoperto su area esclusiva con accesso tramite cancello scorrevole.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato da **OMISSIS**, la quale non ha alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1992 al 28/02/2016	OMISSIS	Costituzione del 06/04/1992 in atti dal 04/04/1996, si carica già variato di particella per duplicazione (n. 34096/1992)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	OMISSIS	TESTAMENTO OLOGRAFO IN MORTE DI OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	28/02/2016	21836	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2016	OMISSIS	OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/04/2016	21741	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	12/05/2016	843	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 28/07/2016  
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2

A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

### **Oneri di cancellazione**

1 - Trascrizione a favore: Trascrizione in data 11 ottobre 2017, nn. 40068/31100, avente ad oggetto la Dichiarazione di Successione in morte di **OMISSIS** regolata da testamento olografo del 04 agosto 2014, pubblicato con Verbale a rogiti not. **OMISSIS**, non trascritto, con il quale il medesimo de cuius nominò erede universale il **OMISSIS**, sopra generalizzato.

2 - In data 20/01/2022, nell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Termini Imerese, N. R.G. 84/2022, Num. Crono. 1126/2022, il sig. **OMISSIS** ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del sig. **OMISSIS** dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento Olografo pubblicato a Ministero del Notaio **OMISSIS**. L'accettazione è stata trascritta a Palermo ai nn. 5400/4229 del 08/02/2022.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento staggito è stato realizzato con Concessione edilizia n. 589 del 23 aprile 1990 rilasciata dal Comune di Trabia. I lavori furono iniziati il 12/05/1990 e finiti il 04/02/1992. Seguì il rilascio dell'Autorizzazione di abitabilità n. 1033/2 del 12 maggio 1992. (Vedi allegati)

### **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.

Il progetto allegato alla Concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un ripostiglio a ridosso della cucina. Benché lo stesso non sia stato realizzato, considerato che la volumetria dell'immobile non è variata, e che è stata rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità, si ritiene che possa esistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione edilizia detta.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---



1. Prospetti su Via Gagini e Via Giardinello, n. 10, Trabia

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione con ingresso esclusivo dalla Via Giardinello n. 10, ma con gli affacci e un lungo balcone prospicienti la Via Antonello Gagini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

Il debitore **OMISSIS** risulta di stato libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,10 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,99 m	Terra
Balcone scoperto	7,90 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





2. Il prospetto col balcone prospiciente Via Gagini



3. Prospetto su Via Giardinello, con l'ingresso al civ. 10

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 28/02/2016	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 387, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 397,67 Piano T
Dal 28/02/2016 al 08/09/2022	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 387, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 397,67 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

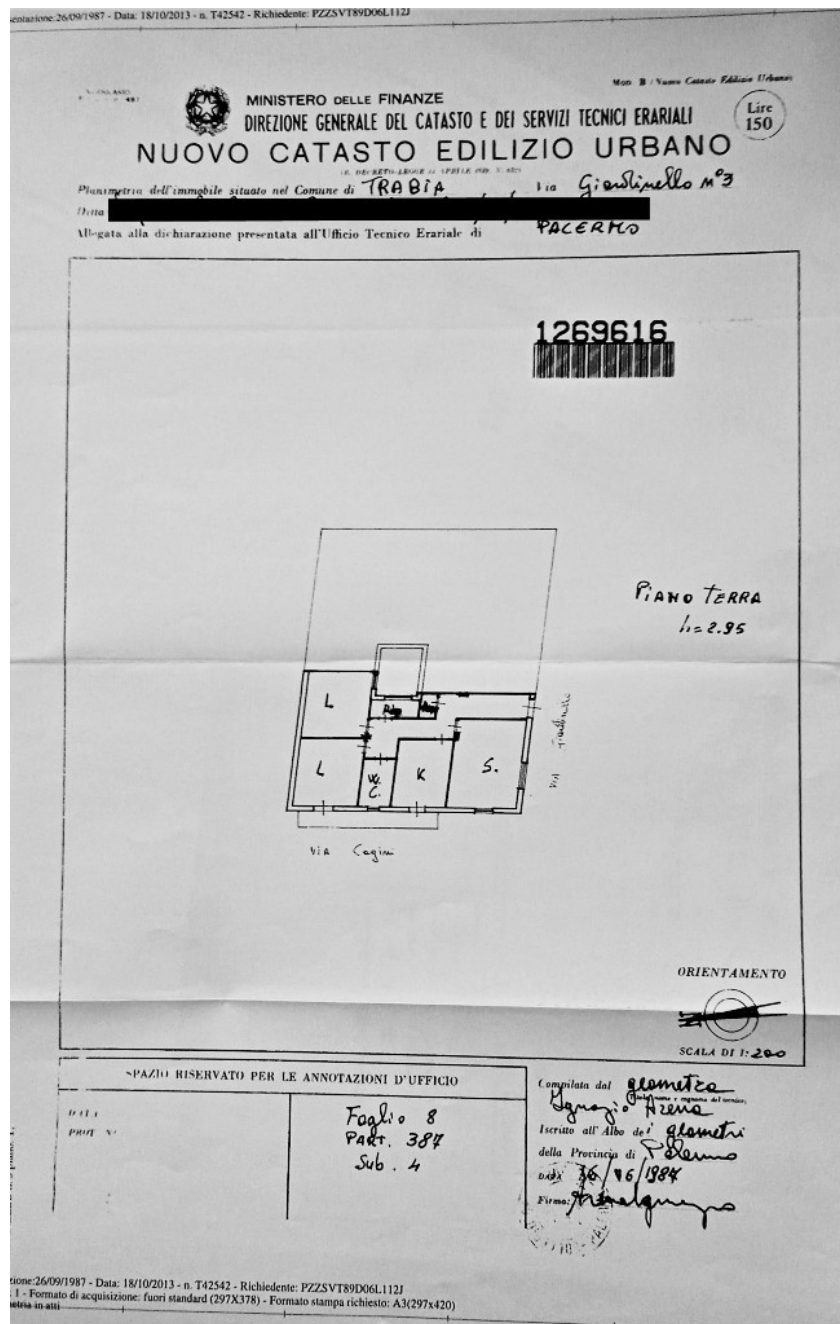
Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento					Piano	Graffato
						Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita			

8	387	4	A3	3	5,5	e	397,67 €	T
---	-----	---	----	---	-----	---	----------	---

### ***Corrispondenza catastale***

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

La corrispondenza catastale è stata verificata facendo riferimento alla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia in quanto quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate non è disponibile. Alla richiesta di essa planimetria presso l'Agenzia delle Entrate, infatti, abbiamo ottenuto la risposta telematica: "Elaborato ufficio - Richiesta non evadibile". (Vedi allegato)



4. Planimetria catastale (tratta dall'accesso agli atti al Comune di Trabia)

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggior edificio realizzato in c.a.

Dalla relazione tecnica allegata alla pratica per l'ottenimento dell'Abitabilità si evince che:

I solai sono in tipo misto in travetti di c.a. e laterizi forati e solettina collaborante.

La copertura è a tetto con falde inclinate.

Tamponamenti in conci di tufo.

Tramezzi in segati di tufo.

La pavimentazione interna è in ceramica.

Pareti interne della cucina sono piastrellate fino ad un'altezza di mt 1,80 circa; i servizi sono piastrellate fino ad un'altezza di mt 2,10 circa.

Le pareti esterne sono in intonaco tipo Li Vigni; la zoccolatura perimetrale è in pietra con la tecnica "opus incertum".

Infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane avvolgibili.

Infissi interni: porte tamburate.

Impianto elettrico a 220 V e idrico: sottotraccia.



5. L'ingresso



6. Il soggiorno



7. La cucina



8. La camera da letto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato da **OMISSIS**, con possesso senza contratto giustificativo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 28/02/2016	<b>OMISSIS</b>	Rogante	Impianto meccanografico del 01/01/1989		Raccolta N°
			Data	Repertorio N°	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2016	<b>OMISSIS</b>	Rogante	TESTAMENTO OLOGRAFO IN MORTE DI <b>OMISSIS</b>		Raccolta N°
		<b>OMISSIS</b>	28/02/2016	21836	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
	<b>OMISSIS</b>		25/07/2017	9990	898

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Addì 24 gennaio 1974 con atto in Notar **OMISSIS**, repertorio n. 121667, registrato a Termini Imerese il 12 settembre 1974 al n. 393 e trascritto a Palermo il 6 febbraio 1974 ai n.ri 6615/5814, il sig. **OMISSIS** acquistava da potere di **OMISSIS**, due are e trentacinque centiare di terreno in Trabia alla Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 383 (ex 108/b);

- addì 7 novembre 1974 con altro atto in Notar **OMISSIS**, repertorio n.123458, registrato a Termini Imerese il 20 novembre 1974 al n. 2666 e trascritto a Palermo il 29 novembre 1974 ai n.ri 41480/34602, il sig. **OMISSIS** acquistava ancora da potere di **OMISSIS**, ulteriori trentasei centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 387 (ex 108/e);

- addì 11 febbraio 1982 con ulteriore atto pure in Notar **OMISSIS**, repertorio n.137473, registrato a Termini Imerese il 3 marzo 1982 al n. 554 e trascritto il 7 marzo 2003 ai n.ri 7234/9787, il sig. **OMISSIS** - acquistava ancora da potere di **OMISSIS** ulteriori due are e cinquantasette centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particelle 108 (ex 108/a) e 721 (ex 108/b);

- addì 13 marzo 1985 con atto di Notar **OMISSIS**, repertorio n. 3256, registrato a Cefalù il 26 marzo 1985 al n. 849 e trascritto a Palermo il 22 marzo 1985 ai n.ri 11814/9389, i **OMISSIS** vendevano a **OMISSIS**, otto sedicesimi indivisi di are una e centiare ventiquattro di terreno in Trabia sempre alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 108 (ex 108/a);

- che sul terreno di complessivi quattrocentosei (406) metri quadrati costituito dalle particelle 383, 387, 721/a e 108/a del foglio 8, il sig. **OMISSIS**, in assenza di apposita Concessione Edilizia realizzava un edificio per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano e precisamente da un magazzino al piano terra con ingresso da Via Gagini e, con ingresso dalla Via Giardinello, da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al primo piano e due appartamenti al secondo piano con soprastante soffitta;

- che per l'abuso commesso i signori **OMISSIS**, avanzavano al Sindaco del Comune di Trabia domanda di sanatoria edilizia prot. n. 7907/8 del 7 luglio 1986, assolvendo nel tempo gli obblighi relativi al pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e della produzione di tutta la documentazione a corredo;

- addì 26 settembre 1987 con variazione catastale n. 77046/87 giusta Mod. 55 (CEU) veniva dichiarata all'UTE di Palermo l'avvenuta nuova costruzione dell'anzidetto edificio che veniva così allibrato alla partita 3291, foglio 8 particella 387 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;

- addì 21 luglio 2000 il Comune di Trabia rilasciava - in seguito alle predette domande di sanatoria edilizia prot. n. 7907-8/1986 - la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2000 la quale veniva in seguito trascritta a Palermo il 2 agosto 2000 ai n.ri 31741/23639.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

1 - Trascrizione a favore: Trascrizione in data 11 ottobre 2017, nn. 40068/31100, avente ad oggetto la

Dichiarazione di Successione in morte **OMISSIS**, regolata da testamento olografo del **OMISSIS**, non trascritto, con il quale il medesimo de cuius nominò erede universale il **OMISSIS**, sopra generalizzato.

2 - In data 20/01/2022, nell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di

Termini Imerese, N. R.G. 84/2022, Num. Crono. 1126/2022, il sig. **OMISSIS** ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del sig. **OMISSIS** dopo aver disposto delle sue sostanze con

testamento Olografo pubblicato a Ministero del Notaio **OMISSIS**. L'accettazione è stata trascritta a Palermo ai nn. 5400/4229 del 08/02/2022.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 risulta agibile.

L'edificio, realizzato abusivamente, di cui fa parte l'appartamento staggito è stato regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 12/2000 del 21 luglio 2000 rilasciata dal Comune di Trabia. Seguì il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità n. 19 del 12 settembre 2014. (Vedi allegati)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

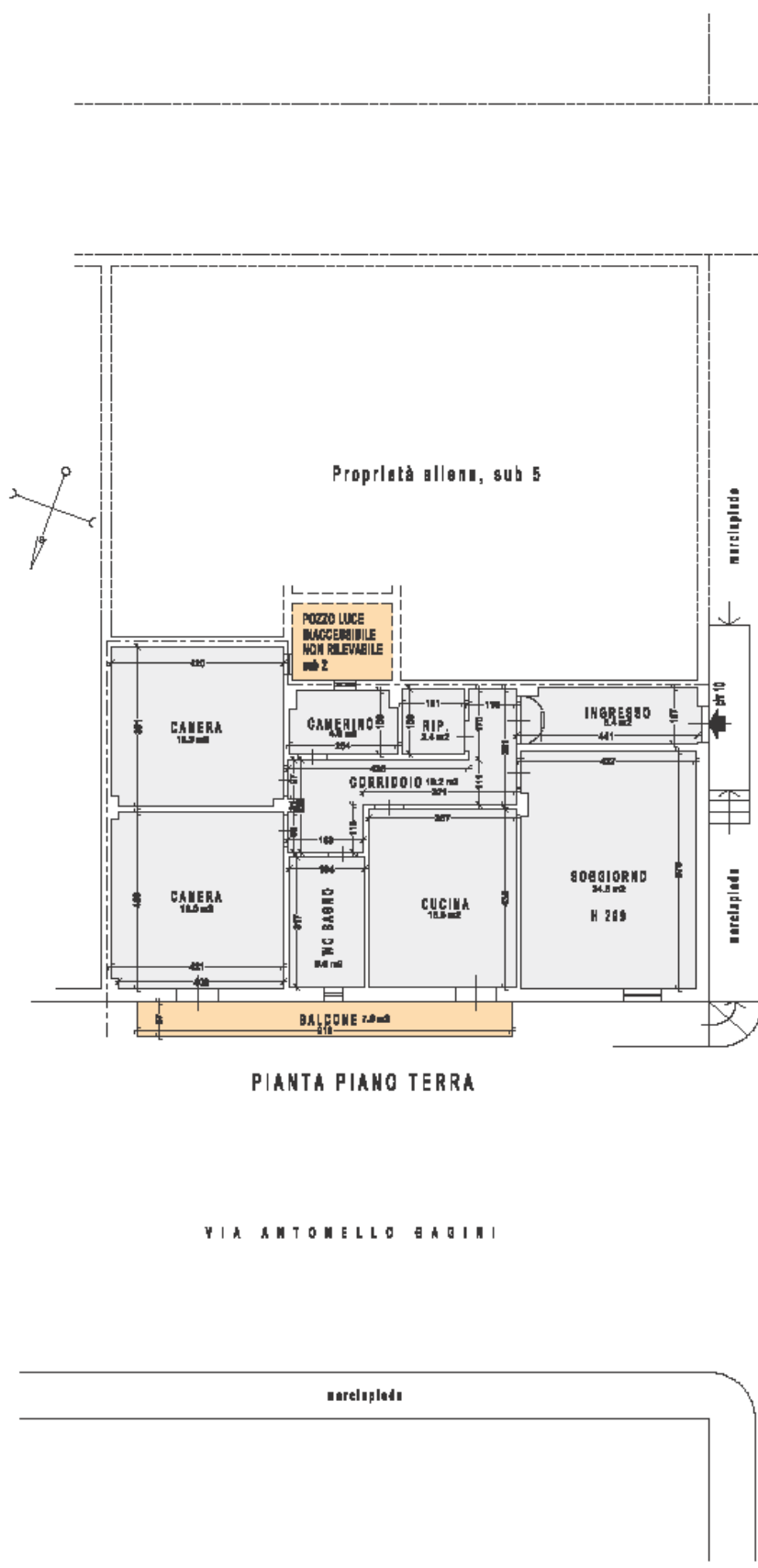
---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Tribunale di Termini Imerese, Es. Imm. 51/2021  
 CTU - Rilievo dell'ul. i. Pa. 8 part. 387 sub 4 piano T  
 Via Giardinello n. 10 - Trabia (PA)  
 [scala di rappresentazione 1:100 in formato A3]



PIANTA PIANO TERRA

VIA ANTONELLO BAGINI

VIA GIARDINELLO



## LOTTO 3

---



1. La rampa di accesso al magazzino, in fondo la saracinesca. Via Antonello Gagini n. 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1

## DESCRIZIONE

Ampio magazzino sottostrada. Vi si accede tramite una rampa inclinata carrabile, dalla Via Antonello Gagini n. 43, Trabia (PA). La rampa ha anche funzione di parcheggio auto scoperto esclusivo. Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato in c.a. adibito a civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

Il debitore **OMISSIS** risulta di stato libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	207,00 mq	229,00 mq	1,00	229,00 mq	3,28 m	S1
Rampa uso posto auto scoperto	28,00 mq	28,00 mq	0,10	2,80 mq	0,00 m	S1
				<b>Totale superficie convenzionale:</b>		
				<b>231,80 mq</b>		
				<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
				<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>231,80 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



2. L'interno del magazzino visto dalla rampa di accesso con saracinesca sollevata.



3. Interno del magazzino. Le macchie nel soffitto appaiono come segni di pregresse infiltrazioni riparate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



5. Interno del magazzino. In fondo si nota la luce proveniente dalla saracinesca sul prospetto sud con la rampa prospiciente Via Antonello Gagini n. 43



4. Interno del magazzino. In fondo si nota la luce proveniente da una delle due finestre sul prospetto nord.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1992 al 28/02/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 243 Superficie catastale 229 mq Rendita € 313,75 Piano S1 Graffato 2
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 243 Superficie catastale 229 mq Rendita € 313,75 Piano S1 Graffato 2
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 243 Superficie catastale 229 mq Rendita € 313,75 Piano S1 Graffato 2

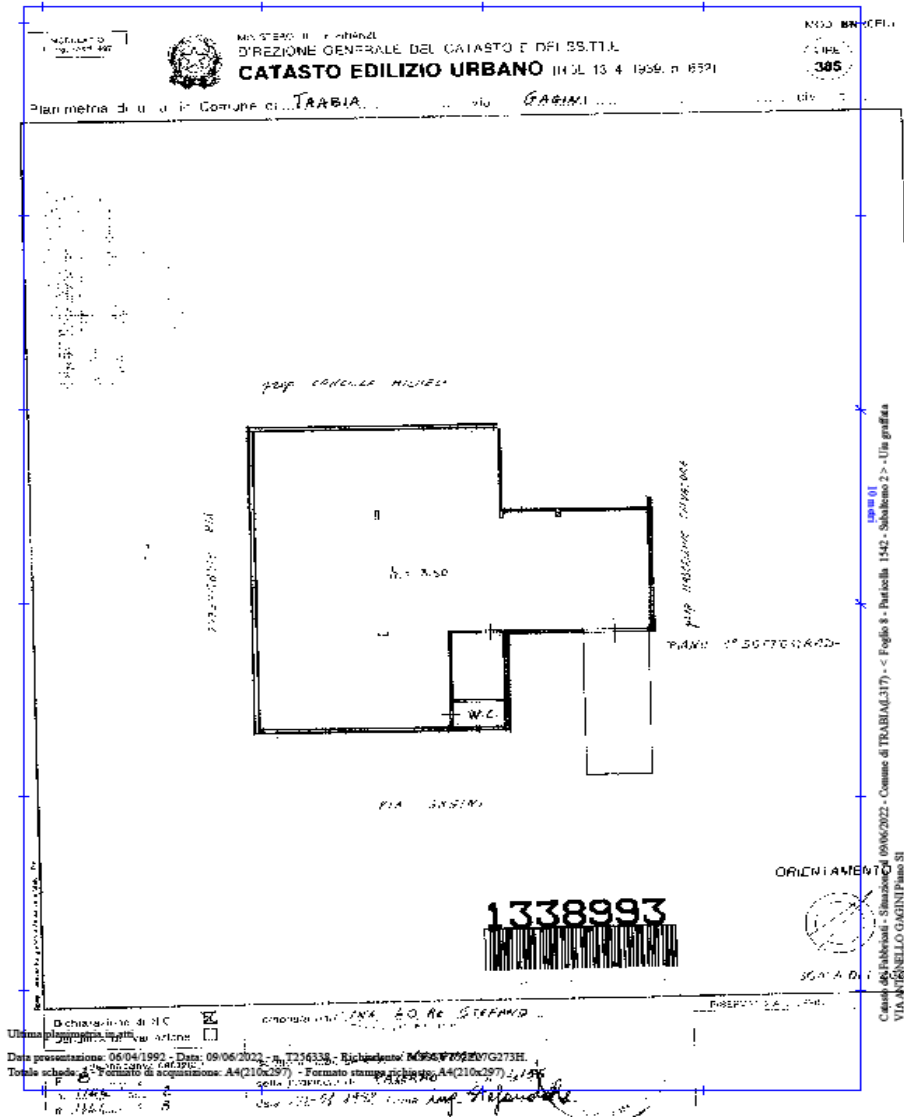
## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1542	8		C2	5		243 mq	313,75 €	S1	2

### Corrispondenza catastale

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





## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si presenta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino fa parte di un maggior edificio realizzato in c.a. a maglie chiuse concatenate.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto assentito si evince che le opere di fondazione sono costituite da travi rovesce continue collegate ortogonalmente a costituzione di maglie chiuse ed eseguite in conglomerato cementizio della classe 250e ferro feb.44.

I solai sono in tipo misto in travetti di c.a. e laterizi.



La copertura dell'edificio è costituita da un tetto a due falde basse inclinate (altezza interna al colmo di appena mt 1,00) realizzate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; il tutto posto sul preesistente lastrico solare.

Pareti interne ed esterne sono allo stato di intonaco al traversato.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento.

Infissi esterni in metallo.

Infissi interni: porte tamburate.

Impianto elettrico, idrico, sottotraccia a 220 V.

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva (sub 2) costituente rampa di accesso diretto dalla Via Gagini.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

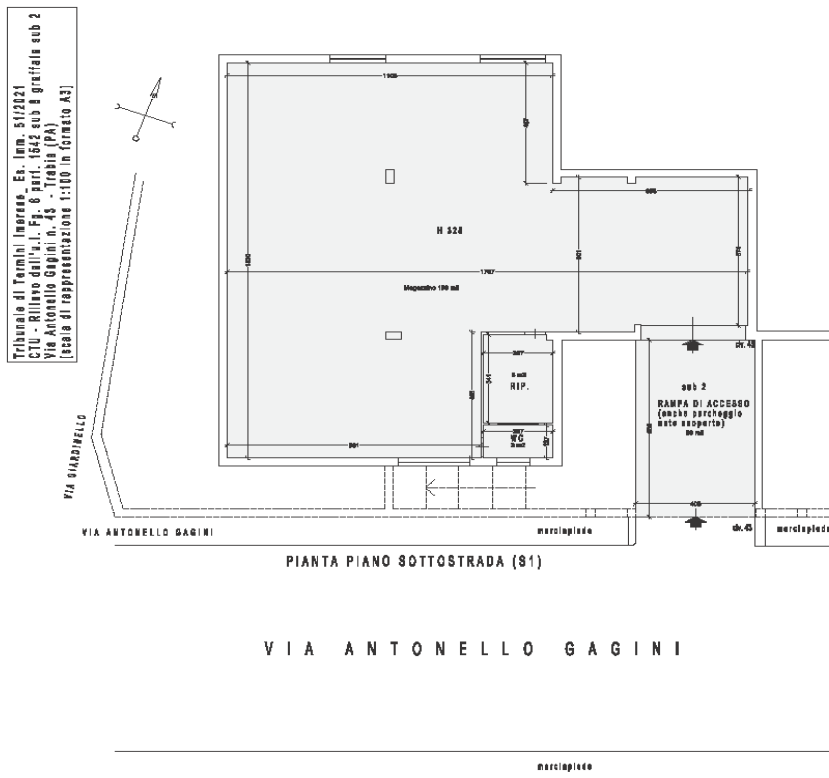
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il magazzino è occupato in comodato d'uso gratuito dal sig. **OMISSIS** nella qualità di amministratore della **OMISSIS**



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1992 al 28/02/2016	OMISSIS	Costituzione del 06/04/1992 in atti dal 04/04/1996, si carica già variato di particella per duplicazione (n. 34096/1992)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TESTAMENTO OLOGRAFO IN MORTE DI OMISSIS			
Dal 20/04/2016	OMISSIS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	28/02/2016	21836	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/04/2016	OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	25/07/2017	9990	898
Dal 20/04/2016	OMISSIS	DONAZIONE Voltura n. 15815.1/2018 - Pratica n. PA0103098 in atti dal 23/05/2018			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/04/2016	21741	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>OMISSIS</b>	12/05/2016	843	

Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
<b>OMISSIS</b>	12/05/2016	843		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Addì 24 gennaio 1974 con atto in Notar **OMISSIS** e trascritto a Palermo il 6 febbraio 1974 ai n.ri 6615/5814, il sig. **OMISSIS** acquistava da potere di **OMISSIS**, due are e trentacinque centiare di terreno in Trabia alla Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 383 (ex 108/b);

- addì 7 novembre 1974 con altro atto in Notar **OMISSIS**, repertorio n.123458, registrato a Termini Imerese il 20 novembre 1974 al n. 2666 e trascritto a Palermo il 29 novembre 1974 ai n.ri 41480/34602, il sig. **OMISSIS** acquistava ancora da potere di **OMISSIS**, ulteriori trentasei centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 387 (ex 108/e);

- addì 11 febbraio 1982 con ulteriore atto pure in Notar **OMISSIS**, il sig. **OMISSIS** acquistava ancora da potere di **OMISSIS** ulteriori due are e cinquantasette centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particelle 108 (ex 108/a) e 721 (ex 108/b);

- addì 13 marzo 1985 con atto di Notar **OMISSIS** trascritto a Palermo il 22 marzo 1985 ai n.ri 11814/9389, i coniugi signori **OMISSIS** vendevano a **OMISSIS**, otto sedicesimi indivisi di are una e centiare ventiquattro di terreno in Trabia sempre alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 108 (ex 108/a);

- che sul terreno di complessivi quattrocentosei (406) metri quadrati costituito dalle particelle 383, 387, 721/a e 108/a del foglio 8, il sig. **OMISSIS**, in assenza di apposita Concessione Edilizia realizzava un edificio per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano e precisamente da un magazzino al piano terra con ingresso da Via Gagini e, con ingresso dalla Via Giardinello, da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al primo piano e due appartamenti al secondo piano con soprastante soffitta;

- che per l'abuso commesso i signori **OMISSIS**, avanzavano al Sindaco del Comune di Trabia domanda di sanatoria edilizia prot. n. 7907/8 del 7 luglio 1986, assolvendo nel tempo gli obblighi relativi al pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e della produzione di tutta la documentazione a corredo;

- addì 26 settembre 1987 con variazione catastale n. 77046/87 giusta Mod. 55 (CEU) veniva dichiarata all'UTE di Palermo l'avvenuta nuova costruzione dell'anzidetto edificio che veniva così allibrato alla partita 3291, foglio 8 particella 387 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;

- addì 21 luglio 2000 il Comune di Trabia rilasciava - in seguito alle predette domande di sanatoria edilizia prot. n. 7907-8/1986 - la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2000 la quale veniva in seguito trascritta a Palermo il 2 agosto 2000 ai n.ri 31741/23639.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 28/07/2016

Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232

Quota: 1/1

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 23/04/2021

Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531

Quota: 1/2

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

1 - Trascrizione a favore: Trascrizione in data 11 ottobre 2017, nn. 40068/31100, avente ad oggetto la

Dichiarazione di Successione in morte di **OMISSIS**, regolata da testamento olografo del 04

agosto 2014, pubblicato con Verbale a rogiti not. **OMISSIS**, non trascritto, con il quale il medesimo de cuius

nominò erede universale il **OMISSIS**, sopra generalizzato.

2 - In data 20/01/2022, nell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di

Termini Imerese, N. R.G. 84/2022, Num. Crono. 1126/2022, il sig. **OMISSIS** ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del sig. **OMISSIS** dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento Olografo pubblicato a Ministero del Notaio **OMISSIS**. L'accettazione è stata trascritta a Palermo ai nn. 5400/4229 del 08/02/2022

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento staggito è stato realizzato con Concessione edilizia n. 589 del 23 aprile

1990 rilasciata dal Comune di Trabia. I lavori furono iniziati il 12/05/1990 e finiti il 04/02/1992. Seguì il

rilascio dell'Autorizzazione di abitabilità n. 1033/2 del 12 maggio 1992. (Vedi allegati)

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nota:

All'interno del magazzino esistono alcuni soppalchi che appaiono non ancorati al pavimento ma soltanto appoggiati su di esso, cosicché non rientrano tra le opere soggette alle norme urbanistiche.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---



1. Il magazzino in Via Antonello Gagini, n. 58 - Trabia



2. Ingresso del magazzino dal vicolo cieco privato con accesso dalla Via Giardinello - Trabia

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra

## DESCRIZIONE

Ampio magazzino a piano terra. Vi si accede dalla Via Antonello Gagini, n. 58 (a nord). Il magazzino ha un ulteriore ingresso sul retrospetto lato sud prospiciente uno stretto vicolo cieco privato; tale vicolo (privo di toponomastica) pur essendo potenzialmente carrabile, non consente una agevole manovrabilità dei mezzi per via della forte pendenza del vicolo; al contrario, dalla Via Gagini, l'accesso carrabile è molto comodo e agevole.

Lungo la via Gagini i parcheggi sono piuttosto facilmente reperibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

Il debitore **OMISSIS** risulta di stato libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	243,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	3,72 m	Terra
Soppalco senza scala, sx	44,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	1,70 m	
Soppalco senza scala, centrale	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	1,70 m	
Soppalco senza scala, dx	52,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	1,70 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>286,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>286,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 28/02/2016	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 387, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 240 Superficie catastale 264 mq

Dal 28/02/2016 al 08/09/2022

OMISSIS

Rendita € 260,29  
Piano T  
Catasto **Fabbricati**  
Fig. 8, Part. 387, Sub. 3  
Categoria C2  
Cl.4, Cons. 240  
Superficie catastale  
264 mq  
Rendita € 260,29  
Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



3. Interno del magazzino. La finestra in fondo è posta nel retrospetto Sud, prospiciente il vicolo cieco privato accessibile dalla Via Giardinello.



4. Interno del magazzino

## DATI CATASTALI



6. Interno del magazzino



5. Interno del magazzino. Si nota il soppalco.



Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	387	3		C2	4	240	264 mq	250,29 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità consistono nell'aver realizzato dei soppalchi per sfruttare la massima altezza utile per immagazzinare le merci. Altra difformità consiste nell'aver realizzato un piccolo vano in muratura grezza presumibilmente con destinazione ripostiglio. Essendo il magazzino ad uso commerciale, la realizzazione dei soppalchi rientra nella fattispecie della ristrutturazione edilizia che, in base alle specifiche caratteristiche, può essere effettuata in SCIA tardiva in quanto "Ristrutturazione leggera" per l'altezza molto modesta e i carichi leggeri delle merci immagazzinate sui soppalchi. La SCIA comprenderà anche il piccolo vano in muratura grezza presumibilmente destinato a ripostiglio, realizzato in difformità al progetto assentito. Il costo della regolarizzazione dell'abuso a livello urbanistico e catastale, comprese oblazioni e spese tecniche, si stima approssimativamente e complessivamente in €10.000,00.







**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 150

Planimetria dell'immobile, situato nel Comune di **TRABIA**, Via **S. Maria** n.° **2**  
Data **12/06/1987** per **pac.**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TRABIA**

**1269617**

**PIANO TERRA**  
h=4.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

<p>Foglio <b>8</b> Part. <b>384</b> Sub. <b>3</b></p>	<p>Completata dal <b>geometra</b> <b>Ignazio Arena</b> Incaricato del <b>Ufficio Erariale</b> della Provincia di <b>Trapani</b> Data <b>12/06/1987</b> Firma <b>Arena</b></p>
---	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/09/1987 - Data: 09/06/2022 - n. T.256336 - Richiedente: MSSS\T53E27G27H4  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Edilizio: Situazione al 09/06/2022 - Comune di TRABIA (TR) - Foglio 8 - Particella 384 - Subalterno 3 - Piano T  
VIA ANTONIO BELLO GAMBETTA, 2 - Piano T

## 7. Planimetria catastale



Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

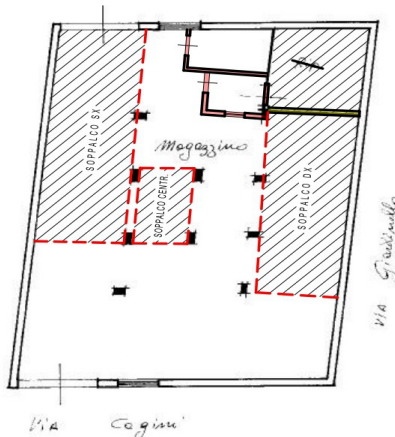
(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1976, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRABIA**, Via **Gogini n° 2**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**

1269617



PIANO TERRA  
h=4.00

LEGENDA	
	DEMOLIZIONI
	RICOSTRUZIONI
	AREA SOPPALCHI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

~PAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. N°

Foglio 8  
PART. 384  
Sub. 3

Compilata dal *geometra*

*Ignazio Arena*

Iscritto all'Albo dei *geometri*

della Provincia di *Palermo*

DATA *16/02/1984*

Firma: *Arena Ignazio*

Itina planimetria in atti

ata presentazione: 26/09/1987 - Data: 09/06/2022 - n. T256336 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H  
stale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## STATO CONSERVATIVO

---

Il magazzino si presenta in buono stato conservativo.



9. Interno del magazzino



10. Interno del magazzino. Si notano i soppalchi centrale e destro.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il magazzino fa parte di un maggior edificio realizzato in c.a.

Dalla relazione tecnica allegata alla pratica per l'ottenimento dell'Abitabilità si evince che:

I solai sono in tipo misto in travetti di c.a. e laterizi forati e solettina collaborante.

La copertura è a tetto con falde inclinate.

Tamponamenti in conci di tufo.

Tramezzi in segati di tufo.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento.

Le pareti esterne sono in intonaco tipo Li Vigni; la zoccolatura perimetrale è in pietra con la tecnica "opus incertum".

Infissi esterni in ferro e vetro, con gli ingressi in saracinesche metalliche con movimento elettrico.

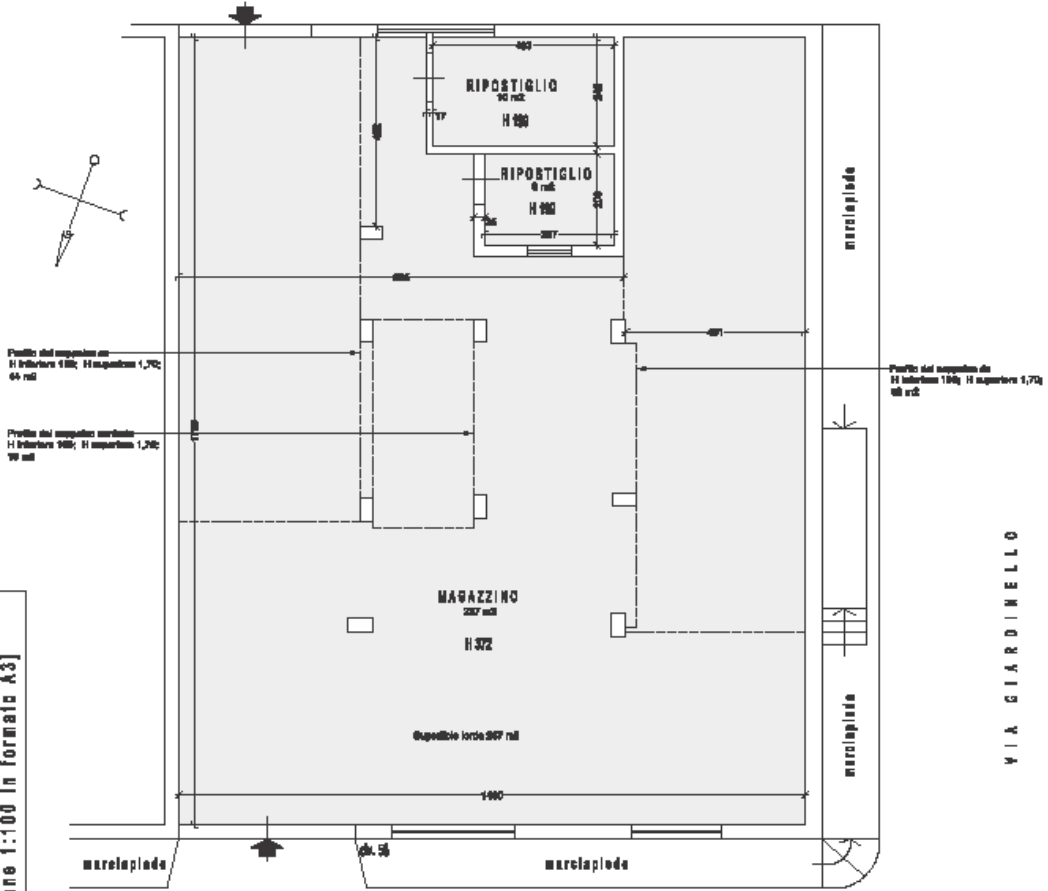
Infissi interni: porte tamburate.

Impianto elettrico e idrico: idonei ai fini del rilascio della dichiarazione di rispondenza.





VICOLO CIECO PRIVATO



Profilo del sottopiede da  
H inferiore 480; H superiore 1,70;  
64 mt

Profilo del sottopiede da  
H inferiore 580; H superiore 1,70;  
70 mt

Profilo del sottopiede da  
H inferiore 180; H superiore 1,70;  
68 mt

Tribunale di Termini Imerese - Es. Imm. 51/2021  
CTU - Rilievo dell'u.l. Fg. 8 part. 387 sub 3 piano T  
Via Antonello Gagini n. 58 - Trabia (PA)  
[scala di rappresentazione 1:100 in formato A3]

PIANTA PIANO TERRA

VIA ANTONELLO GAGINI

VIA GIARDINELLO

marciapiede

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il magazzino è occupato in comodato d'uso gratuito dal sig. **OMISSIS** nella qualità di amministratore della **OMISSIS**

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Addì 24 gennaio 1974 con atto in Notar **OMISSIS**, il sig. **OMISSIS** acquistava da potere di **OMISSIS**, due are e trentacinque centiare di terreno in Trabia alla Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 383 (ex 108/b);
- addì 7 novembre 1974 con altro atto in Notar **OMISSIS** e trascritto a Palermo il 29 novembre 1974 ai n.ri 41480/34602, il sig. **OMISSIS** acquistava ancora da potere di **OMISSIS**, ulteriori trentasei centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 387 (ex 108/e);
- addì 11 febbraio 1982 con ulteriore atto pure in Notar **OMISSIS**, il sig. **OMISSIS** acquistava ancora da potere di **OMISSIS** ulteriori due are e cinquantasette centiare di terreno in Trabia alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particelle 108 (ex 108/a) e 721 (ex 108/b);
- addì 13 marzo 1985 con atto di Notar **OMISSIS**, i coniugi signori **OMISSIS** vendevano a **OMISSIS**, otto sedicesimi indivisi di are una e centiare ventiquattro di terreno in Trabia sempre alla medesima Contrada Torriglione, in catasto al foglio 8 particella 108 (ex 108/a);
- che sul terreno di complessivi quattrocentosei (406) metri quadrati costituito dalle particelle 383, 387, 721/a e 108/a del foglio 8, il sig. **OMISSIS**, in assenza di apposita Concessione Edilizia realizzava un edificio per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano e precisamente da un magazzino al piano terra con ingresso da Via Gagini e, con ingresso dalla Via Giardinello, da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al primo piano e due appartamenti al secondo piano con soprastante soffitta;
- che per l'abuso commesso i signori **OMISSIS**, avanzavano al Sindaco del Comune di Trabia domanda di sanatoria edilizia prot. n. 7907/8 del 7 luglio 1986, assolvendo nel tempo gli obblighi relativi al pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e della produzione di tutta la documentazione a corredo;
- addì 26 settembre 1987 con variazione catastale n. 77046/87 giusta Mod. 55 (CEU) veniva dichiarata all'UTE di Palermo l'avvenuta nuova costruzione dell'anzidetto edificio che veniva così allibrato alla partita 3291, foglio 8 particella 387 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
- addì 21 luglio 2000 il Comune di Trabia rilasciava - in seguito alle predette domande di sanatoria edilizia prot. n. 7907-8/1986 - la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2000 la quale veniva in seguito trascritta a Palermo il 2 agosto 2000 ai n.ri 31741/23639.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 risulta agibile.

L'edificio, realizzato abusivamente, di cui fa parte il magazzino staggito, è stato regolarizzato con

Concessione edilizia in sanatoria n. 12/2000 del 21 luglio 2000 rilasciata dal Comune di Trabia. Seguì il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità n. 19 del 12 settembre 2014. (Vedi allegati).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità consistono nell'aver realizzato dei soppalchi per sfruttare la massima altezza utile per immagazzinare le merci.

Altra difformità consiste nell'aver realizzato un piccolo vano in muratura grezza presumibilmente con destinazione ripostiglio. Essendo il magazzino ad uso commerciale, la realizzazione dei soppalchi rientra nella fattispecie della ristrutturazione edilizia che, in base alle specifiche caratteristiche, può essere effettuata in SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001) in quanto si ritiene possa trattarsi di "Ristrutturazione leggera" per l'altezza molto modesta, l'assenza di rampe di scale per l'accesso e i carichi leggeri delle merci immagazzinate sui soppalchi. La SCIA in sanatoria comprenderà anche la realizzazione del piccolo vano in muratura grezza presumibilmente destinato a ripostiglio, realizzato in difformità al progetto assentito. Il costo della regolarizzazione dell'abuso in ambito urbanistico e catastale, comprese oblazioni, diritti e spese tecniche, si stima approssimativamente in complessivi €10.000,00.

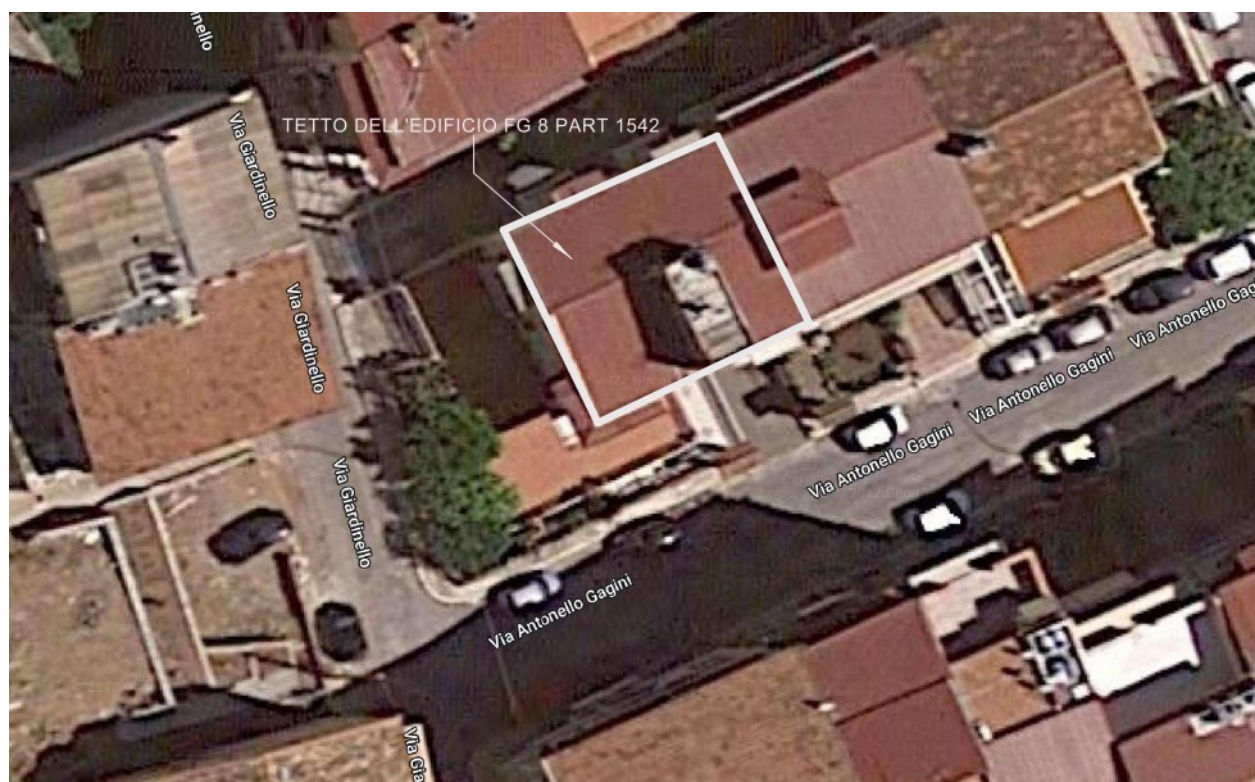
#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---



1. Foto satellitare Google con perimetrazione del tetto a due falde dell'edificio Fg 8 part 1542 realizzato sopra il lastrico solare ( Fg 8 part 1542 sub 7), Via Antonello Gagini, 45, piano 2° - Trabia

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2

## DESCRIZIONE

Lastrico solare coperto con tetto termico prefabbricato a due falde inclinate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale. Il tetto ha un'altezza intera al colmo di un metro, costituendo funzionalmente e dimensionalmente un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume tecnico. Invero il tetto termico per le caratteristiche altimetriche interne appena dette non comporta volumetria computabile ai fini urbanistici e non si tratta di locale abitabile dal punto di vista funzionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**

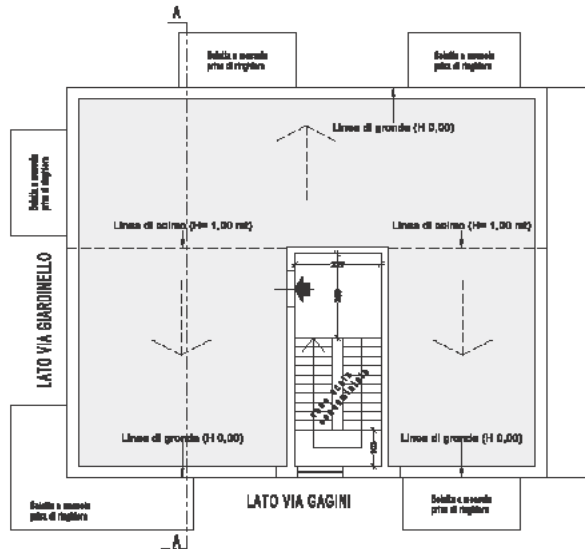
Il debitore **OMISSIS** risulta di stato libero.

## CONSISTENZA

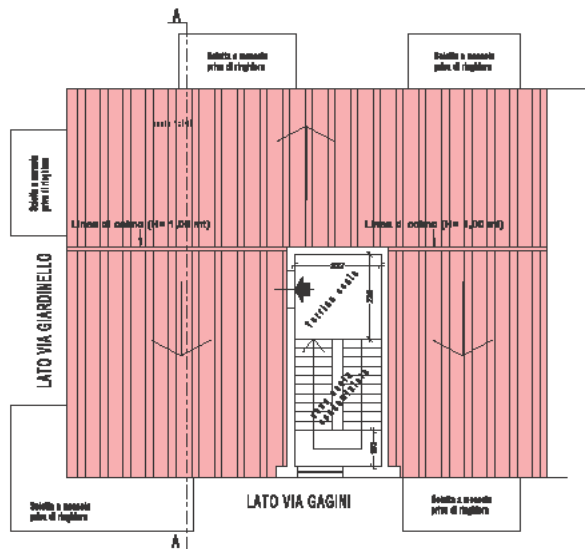
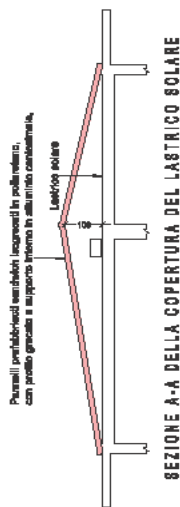
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Copertura di lastrico solare	110,00 mq	110,00 mq	0,10	11,00 mq	1,00 m	2
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>11,00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tribunale di Termini Imerese, Es. Imm. 51/2021  
 CTU - Rilievo dell'U.I. Fg. 8 part. 1542 sub 7  
 Via Antonello Gagini n. 45 - Trabia (PA)  
 (scala di rappresentazione 1:100 in formato A3)



PIANTA SECONDO PIANO\_LASTRICO SOLARE (sup. catast. mq 110)



PIANTA DELLA COPERTURA DEL LASTRICO SOLARE (piano 2°)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 04/04/1996	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1144, Sub. 7 Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2
Dal 04/04/1996 al 28/02/2016	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1542, Sub. 7

Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	<b>OMISSIS</b>	Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2 Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 1542, Sub. 7 Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2 Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 1542, Sub. 7 Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2
Dal 20/04/2016 al 08/09/2022	<b>OMISSIS</b>	Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2 Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 1542, Sub. 7 Categoria F5 Superficie catastale 110 mq Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1542	7		F5			110 mq		2	

### Corrispondenza catastale

Trattandosi di lastrico solare non esiste in catasto una planimetria.

Poiché la copertura del fabbricato prevista in progetto era piana "del tipo a terrazzo praticabile", la stessa - realizzata come da progetto - è stata modificata per evitare il perpetuarsi di infiltrazioni realizzando una copertura a tetto termico a due falde inclinate con un'altezza interna al colmo di appena un metro. Si è costituito in tal modo, funzionalmente e dimensionalmente, un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume strutturale o tecnico. In tal senso esso non incrementa la volumetria urbanistica dell'edificio; tuttavia, costituendo variante al progetto assentito eseguita senza alcuna comunicazione, è necessaria una regolarizzazione ai sensi dell'Art. 3 comma 6, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 che prevede - nel caso in specie - la sanzione pecuniaria di €1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori; a tale sanzione vanno aggiunti i diritti comunali e le spese tecniche. Pertanto il costo per la regolarizzazione è stimato globalmente e approssimativamente in € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore stimato del bene in oggetto.

### STATO CONSERVATIVO

La copertura a falde è in buone condizioni.





2. La rampa di scala grezza del torrino scala che conduce al 2° piano. Dalla porta aperta si intravede lo spessore del tetto termico a pannelli sandwich e il relativo bassissimo sottotetto determinatosi sul lastrico solare originario.



3. La falda del tetto a pannelli grecati orientata verso Via Gagini.



4. Il colmo del tetto e le due falde inclinate. A destra si intravede la parete esterna del torrino scala con lo stipite della porta per la ispezione e manutenzione della copertura.



5. Il sottotetto determinatosi dalla copertura del lastrico solare ha un'altezza interna al colmo di 1,00 mt.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla relazione tecnica allegata al progetto assentito si evince che: le opere di fondazione sono costituite da travi rovesce continue collegate ortogonalmente a costituzione di maglie chiuse ed eseguite in conglomerato cementizio della classe 250e ferro feb.44.

Il bene in oggetto costituisce la copertura dell'edificio. Detta copertura è costituita da un tetto termico a due falde basse inclinate (altezza interna al colmo di appena mt 1,00) con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; il tutto posto sul preesistente lastrico solare.

Scala condominiale: la rampa che giunge al 2° piano è al grezzo ed è priva di ringhiera; le sottostanti rampe che conducono agli appartamenti sono, invece, tutte rivestite in marmo.

Per la manutenzione del tetto termico si può accedere all'estradosso della copertura da una porta in metallo posta nel torrino scala al 2° piano. Il solo torrino scala ha copertura piana inaccessibile.

Non esistono impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nel possesso e/o detenzione da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare è nel possesso e/o detenzione di **OMISSIS**, la quale non ha alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1992 al 28/02/2016	OMISSIS	Costituzione del 06/04/1992 in atti dal 04/04/1996, si carica già variato di particella per duplicazione (n. 34096/1992)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2016 al 20/04/2016	OMISSIS	TESTAMENTO OLOGRAFO IN MORTE DI OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	28/02/2016	21836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2016	OMISSIS	DONAZIONE Voltura n. 15815.1/2018 - Pratica n. PA0103098 in atti dal 23/05/2018			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/04/2016	21741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	12/05/2016	843	

1 - Trascrizione a favore: Trascrizione in data 11 ottobre 2017, nn. 40068/31100, avente ad oggetto la

Dichiarazione di Successione in morte di **OMISSIS**, regolata da testamento olografo del 04 agosto 2014, pubblicato con Verbale a rogiti not. **OMISSIS**, non trascritto, con il quale il medesimo de cuius nominò erede universale il **OMISSIS**, sopra generalizzato.

2 - In data 20/01/2022, nell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di

Termini Imerese, N. R.G. 84/2022, Num. Crono. 1126/2022, il sig. **OMISSIS** ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del sig. **OMISSIS** dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento Olografo pubblicato a Ministero del Notaio **OMISSIS**. L'accettazione è stata trascritta a Palermo ai nn. 5400/4229 del 08/02/2022.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 28/07/2016  
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

1 - Trascrizione a favore: Trascrizione in data 11 ottobre 2017, nn. 40068/31100, avente ad oggetto la

Dichiarazione di Successione in morte di **OMISSIS**, regolata da testamento olografo del 04 agosto 2014, pubblicato con Verbale a rogiti not. **OMISSIS**, non trascritto, con il quale il medesimo de cuius nominò erede universale il **OMISSIS**, sopra generalizzato.

2 - In data 20/01/2022, nell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di

Termini Imerese, N. R.G. 84/2022, Num. Crono. 1126/2022, il sig. **OMISSIS** ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del sig. **OMISSIS** dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento Olografo pubblicato a Ministero del Notaio. L'accettazione è stata trascritta a Palermo ai nn. 5400/4229 del 08/02/2022.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte il lastrico solare staggito è stato realizzato con Concessione edilizia n. 589 del 23 aprile 1990 rilasciata dal Comune di Trabia. I lavori furono iniziati il 12/05/1990 e finiti il 04/02/1992. Seguì il rilascio

dell'Autorizzazione di abitabilità n. 1033/2 del 12 maggio 1992. Il bene in oggetto, essendo un lastrico solare coperto a tetto termico con bassissima altezza interna (mt 1,00 al colmo), è privo di agibilità e non è considerato nell'autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata il 12/05/1992 per le altre unità immobiliari dell'edificio.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate riguardano l'avvenuta copertura a tetto termico del lastrico solare che è stata realizzata senza comunicazione lavori e va regolarizzata ai sensi dell'Art. 3 comma 6, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 che prevede - nel caso in specie - la sanzione pecuniaria di €1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori. A tale sanzione vanno aggiunti i diritti comunali e le spese tecniche. Pertanto il costo per la regolarizzazione è stimato globalmente e approssimativamente in € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore stimato del bene in oggetto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare sono state prese in considerazione le ultime quotazioni dell'OMI aggiornate al secondo semestre del 2021.

Si è proceduto alla formazione di più lotti in quanto il compendio staggito è formato da unità immobiliari diverse tra loro per destinazione d'uso, per ubicazione e per avere diversi accessi esclusivi dalle vie pubbliche. Inoltre, trattandosi il compendio staggito di due appartamenti, due magazzini e un lastrico solare coperto a tetto, tali tipologie di beni afferiscono a distinti mercati immobiliari.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra

Appartamento con annessa corte esterna e giardinetto esclusivi. Ha accessi pedonale e carrabile, rispettivamente dalla via Antonello Gagini n. 45, nonché dalla Via Giardinello n. 8 a mezzo cancello scorrevole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

Valore di stima del bene: € 190.932,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra	181,84 mq	1.050,00 €/mq	€ 190.932,00	100,00%	€ 190.932,00
				Valore di stima:	€ 190.932,00

Valore di stima: € 191.310,00

**Valore finale di stima: € 191.310,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra

Appartamento per civile abitazione con ingresso esclusivo dalla Via Giardinello n. 10, ma con gli affacci e un lungo balcone prospicienti la Via Antonello Gagini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 108.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra	120,00 mq	900,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
				Valore di stima:	€ 108.000,00

Valore di stima: € 108.000,00

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1

Ampio magazzino sottostrada. Vi si accede tramite una rampa inclinata carrabile, dalla Via Antonello Gagini n. 43, Trabia (PA). La rampa ha anche funzione di parcheggio auto scoperto esclusivo. Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato in c.a. adibito a civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8, Categoria C2, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

Valore di stima del bene: € 106.628,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1	231,80 mq	460,00 €/mq	€ 106.628,00	100,00%	€ 106.628,00
				Valore di stima:	€ 106.628,00

Valore di stima: € 106.628,00

**Valore finale di stima: € 106.628,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra

Ampio magazzino a piano terra. Vi si accede dalla Via Antonello Gagini, n. 58 (a nord). Il magazzino ha un ulteriore ingresso sul lato sud prospiciente uno stretto vicolo cieco privato; tale vicolo (privo di toponomastica) pur essendo potenzialmente carrabile, non consente una agevole manovrabilità dei mezzi per via della forte pendenza del vicolo; al contrario, dalla Via Gagini, l'accesso carrabile è molto comodo e agevole. Lungo la via Gagini i parcheggi sono piuttosto facilmente reperibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 131.652,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra	286,20 mq	460,00 €/mq	€ 131.652,00	100,00%	€ 131.652,00
				Valore di stima:	€ 131.652,00

Valore di stima: € 131.652,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi globali per SCIA tardiva (soppalchi e vano in muratura) per la regolarizzazione urbanistica e catastale	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 121.652,00**

### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2

Lastrico solare coperto con tetto termico prefabbricato a due falde inclinate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale. Il tetto ha un'altezza intera al colmo di un metro, costituendo funzionalmente e dimensionalmente un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume tecnico. Invero il tetto termico per le caratteristiche altimetriche interne appena dette non comporta volumetria computabile ai fini urbanistici e non si tratta di locale abitabile dal punto di vista funzionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 7, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

Valore di stima del bene: € 11.550,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 5</b> - Lastrico solare Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2	11,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
				Valore di stima:	€ 11.550,00

Valore di stima: € 11.550,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Regolarizzazione copertura a tetto del lastrico solare con pannelli prefabbricati sandwich	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 9.050,00**

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

Termini Imerese, li 12/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. S. Andrea Massaro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra

Appartamento con annessa corte esterna e giardinetto esclusivi. Ha accessi pedonale e carrabile, rispettivamente dalla via Antonello Gagini n. 45, nonché dalla Via Giardinello n. 8 a mezzo cancello scorrevole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

**Prezzo base d'asta: € 191.310,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra

Appartamento per civile abitazione con ingresso esclusivo dalla Via Giardinello n. 10, ma con gli affacci e un lungo balcone prospicienti la Via Antonello Gagini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1

Ampio magazzino sottostrada. Vi si accede tramite una rampa inclinata carrabile, dalla Via Antonello Gagini n. 43, Trabia (PA). La rampa ha anche funzione di parcheggio auto scoperto esclusivo. Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato in c.a. adibito a civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8, Categoria C2, Graffato 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

**Prezzo base d'asta: € 106.628,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra

Ampio magazzino a piano terra. Vi si accede dalla Via Antonello Gagini, n. 58 (a nord). Il magazzino ha un ulteriore ingresso sul lato sud prospiciente uno stretto vicolo cieco privato; tale vicolo (privo di toponomastica) pur essendo potenzialmente carrabile, non consente una agevole manovrabilità dei mezzi per via della forte pendenza del vicolo; al contrario, dalla Via Gagini, l'accesso carrabile è molto comodo e agevole. Lungo la via Gagini i parcheggi sono piuttosto facilmente reperibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 121.652,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2

Lastrico solare coperto con tetto termico prefabbricato a due falde inclinate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale. Il tetto ha un'altezza intera al colmo di un metro, costituendo funzionalmente e dimensionalmente un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume tecnico. Invero il tetto termico per le caratteristiche altimetriche interne appena dette non comporta volumetria computabile ai fini urbanistici e non si tratta di locale abitabile dal punto di vista funzionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 7, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

**Prezzo base d'asta: € 9.050,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.310,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Abitazione	<b>Quota</b>	2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1	<b>Superficie</b>	181,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento con annessa corte esterna e giardinetto esclusivi. Ha accessi pedonale e carrabile, rispettivamente dalla via Antonello Gagini n. 45, nonché dalla Via Giardinello n. 8 a mezzo cancello scorrevole.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione con ingresso esclusivo dalla Via Giardinello n. 10, ma con gli affacci e un lungo balcone prospicienti la Via Antonello Gagini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.628,00

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Abitazione	<b>Quota</b>	2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8, Categoria C2, Graffato 2	<b>Superficie</b>	231,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Ampio magazzino sottostrada. Vi si accede tramite una rampa inclinata carrabile, dalla Via Antonello Gagini n. 43, Trabia (PA). La rampa ha anche funzione di parcheggio auto scoperto esclusivo. Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato in c.a. adibito a civile abitazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.652,00

Bene N° 4 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	286,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Ampio magazzino a piano terra. Vi si accede dalla Via Antonello Gagini, n. 58 (a nord). Il magazzino ha un ulteriore ingresso sul lato sud prospiciente uno stretto vicolo cieco privato; tale vicolo (privo di toponomastica) pur essendo potenzialmente carrabile, non consente una agevole manovrabilità dei mezzi per via della forte pendenza del vicolo; al contrario, dalla Via Gagini, l'accesso carrabile è molto comodo e agevole. Lungo la via Gagini i parcheggi sono piuttosto facilmente reperibili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.050,00

Bene N° 5 - Lastrico solare			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
	Abitazione		2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 7, Categoria F5	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La copertura a falde è in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Lastrico solare coperto con tetto termico prefabbricato a due falde inclinate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale. Il tetto ha un'altezza intera al colmo di un metro, costituendo funzionalmente e dimensionalmente un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume tecnico. Invero il tetto termico per le caratteristiche altimetriche interne appena dette non comporta volumetria computabile ai fini urbanistici e non si tratta di locale abitabile dal punto di vista funzionale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA ANTONELLO GAGINI, 45, PIANO TERRA**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 28/07/2016  
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA GIARDINELLO, N. 10, PIANO TERRA**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA ANTONELLO GAGINI, N. 43, PIANO S1**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 28/07/2016  
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2

A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA ANTONELLO GAGINI N. 58, PIANO  
TERRA**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**

**BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA ANTONELLO GAGINI, 45, PIANO  
2**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 28/07/2016  
Reg. gen. 30151 - Reg. part. 23232  
Quota: 1/1  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 23/04/2021  
Reg. gen. 18772 - Reg. part. 14531  
Quota: 1/2  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**