
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	13
Stato di occupazione.....	14

Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	14
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 -2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, via panturro n. 39 piano PT.....	16
Lotto 2	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1.....	29
Lotto 2.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1.....	32
Lotto 2.....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.812,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.348,96	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3.....	35

INCARICO

In data 23/11/2023, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT (Coord. Geografiche: 37.993418, 13.655852)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT (Coord. Geografiche: 37.993418, 13.655852)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3 (Coord. Geografiche: 37.993427, 13.655706)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT

DESCRIZIONE

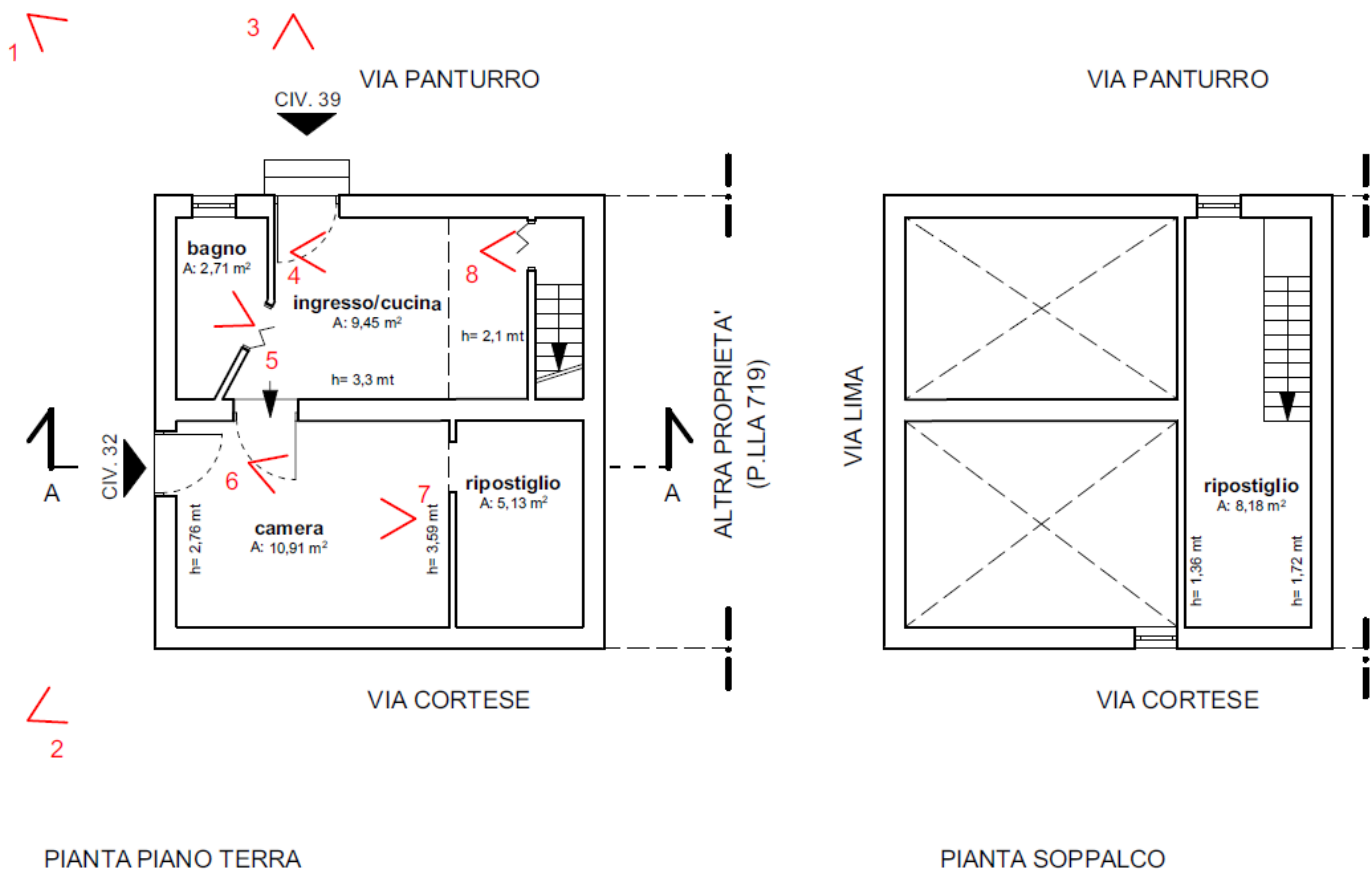
BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.



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

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39
PIANO PT

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente la certificazione ipocatastale delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39
PIANO PT

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Il CTU ha prelevato il certificato di stato civile presso il Comune di Trabia (PA) (v. All. A) nel quale il sig. OMISSIS (CF. OMISSIS), nato a Termini Imerese il 28/01/1951, risulta di stato civile celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, PIANO PT

Il fabbricato confina a Nord con altra unità comunicante di proprietà dello stesso debitore (p.lla 724), ad Est con altra proprietà (p.lla 719), a Sud con via Cortese, ad Ovest con via Lima.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 39, PIANO PT

Il fabbricato confina a Nord con via Panturro, ad Est con altra proprietà (p.lla 719), a Sud con altra unità comunicante di proprietà dello stesso debitore (p.lla 723), ad Ovest con via Lima.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,04 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 39, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,16 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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 massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. 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.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) 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); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/08/1995	OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS, Usufrutto 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 723 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 22 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 10/08/1995 al 03/05/2024	OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951 (OMISSIS), Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 723

	1000/1000	Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 22 mq Rendita € 21,69 Piano Terra
--	-----------	--

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 39, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/08/1995	OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 724 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 18 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 10/08/1995 al 03/05/2024	OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951 (OMISSIS), Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 724 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 18 mq Rendita € 21,69 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	723			A5	3	1 vano	22 mq	21,69 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato diviso all'interno in due ambienti (una camera da letto ed un ripostiglio). Inoltre l'unità è stata di fatto unita con l'unità confinante, di proprietà dello stesso debitore, in modo da costituire un'unica abitazione. Dalla visura catastale dell'unità in oggetto risulta ancora l'usufrutto a favore della madre, sig.ra OMISSIS deceduta in data 05/05/2010. In fase di valutazione si considerano i costi di aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 39, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	MU	724			A5	3	1 vano	18 mq	21,69 €	Terra	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato diviso all'interno in due ambienti (un ingresso/cucina ed un piccolo bagno composto da una doccia, un lavello ed un vaso) ed è stato di fatto unito con l'unità confinante, di proprietà dello stesso debitore, in modo da costituire un'unica abitazione. In fase di valutazione si considerano i costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

Il bene in oggetto si trova in cattivo stato manutentivo, all'interno l'immobile presenta tracce di umidità di risalita provenienti dalle murature perimetrali; all'esterno l'intonaco risulta ammalorato con parti distaccate. Il soffitto degli ambienti interni risulta rivestito con listelli di legno e non si riesce a verificare lo stato di conservazione del tetto ma esternamente il manto di copertura, composto da coppi siciliani, risulta essere stato oggetto di manutenzione in tempo recente. La pavimentazione interna è stata sostituita di recente ed anche parte degli infissi è stata sostituita con serramenti metallici.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

Non si rilevano ne servitù, ne altra limitazione all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

L'immobile consiste in un fabbricato di antica edificazione realizzato in muratura portante con copertura inclinata in legno con rivestimento in coppi siciliani. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così come le pareti interne. Il portone d'ingresso dalla via Lima è stato sostituito con un serramento metallico; il soffitto è stato rivestito con tavole di legno. L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento ed è fornito di luce ed acqua.



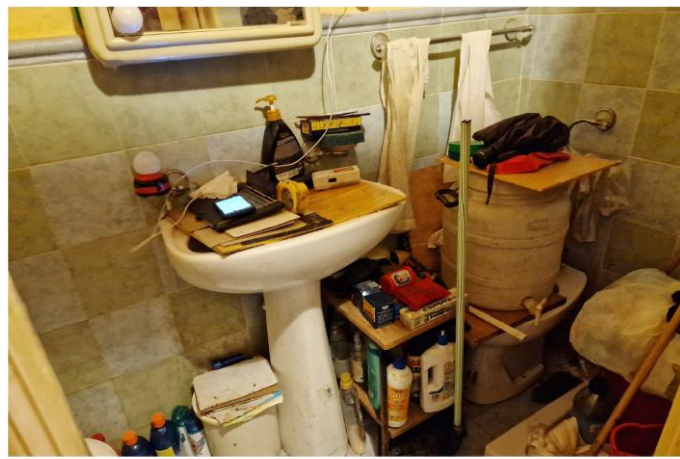
1 | Foto da via Lima



2 | vista da via Cortese



4 | Vista dell'ingresso/cucina



5 | vista del bagno



6 | vista della camera da letto



7 | Vista della camera da letto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

L'immobile risulta occupato dal debitore che risulta lì residente dal 18/05/2020. (cfr. All. A)

Provenienze Ventennali

BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39 PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1995	OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951 (OMISSIS), proprietario per intero Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Candioto	10/08/1995	191884	32721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	05/09/1995	31355	23871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Termini Imerese	25/08/1995	965	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità catastale individuata al foglio MU p.lla 723 è stata oggetto di usufrutto a favore della madre dell'odierno debitore, la sig.ra OMISSIS, nata a Trabia il 31/08/1923. Si fa presente che la signora è deceduta in data 05/05/2010, pertanto il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore.

L'immobile risulta di proprietà del debitore per averlo acquisito con atto di compravendita del 10/08/1995 (cfr. All. G- Copia dell'atto di provenienza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39
PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 13/10/2023
Reg. gen. 50008 - Reg. part. 38641
Quota: intera
A favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Note: Dati desunti da visura ipotecaria aggiornata (cfr. All. B)

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39
PIANO PT**

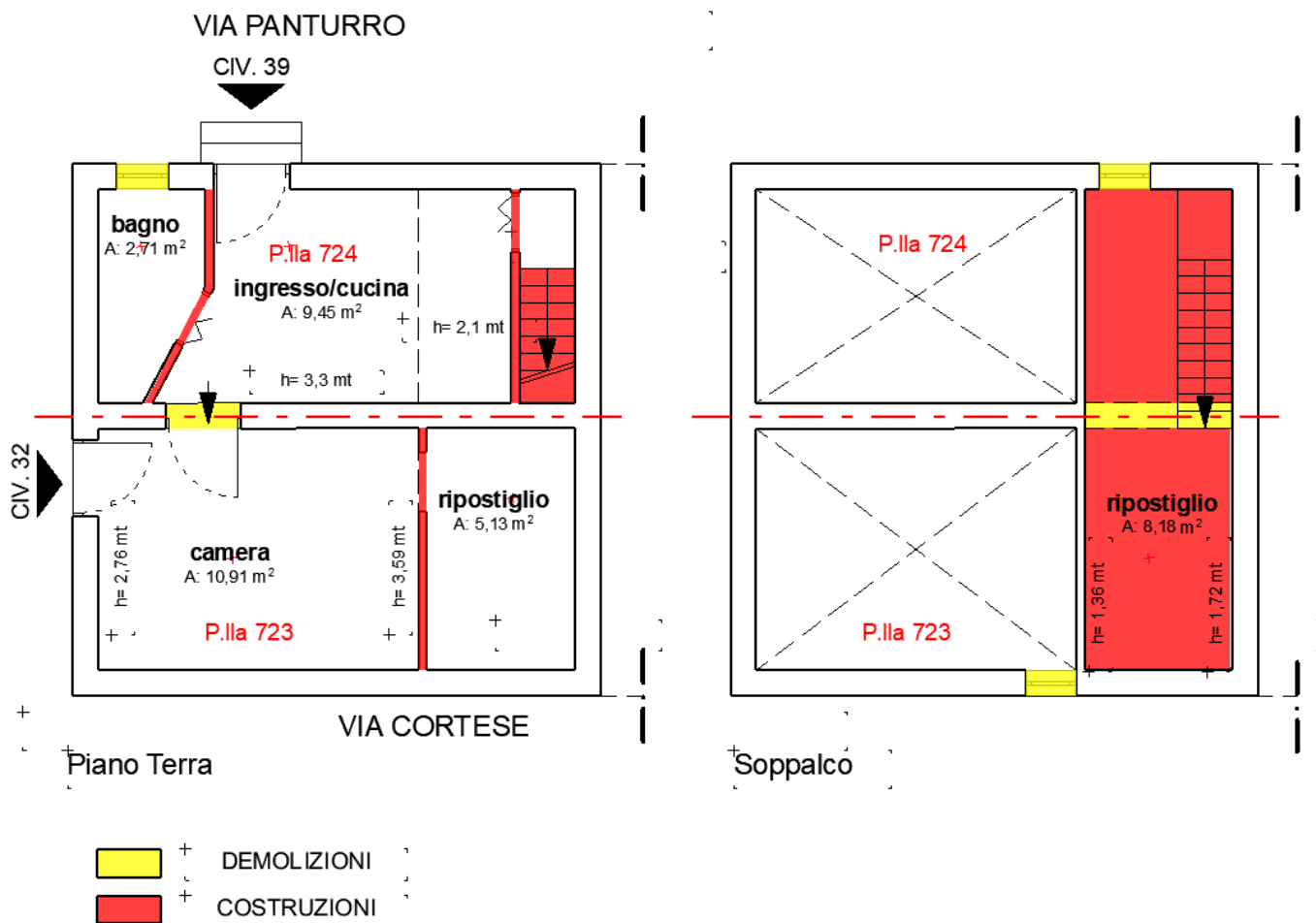
L'immobile ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. del Comune di Trabia. In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra con un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq ed altezza massima pari a 11 mt.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 -2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, VIA PANTURRO N. 39
PIANO PT**

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

Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1942, così come si evince dalla data di presentazione della planimetria catastale che riporta la data del 19/10/1939 (cfr. All. C - documentazione catastale). L'immobile ha subito delle piccole variazioni consistenti nella realizzazione di un ripostiglio ed un soppalco realizzato con struttura lignea, oltre l'apertura di collegamento con l'unità adiacente. Tali modifiche non risultano autorizzate, pertanto se ne prevedono i costi di ripristino e di regolarizzazione in fase di valutazione.



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.

LOTTO 2

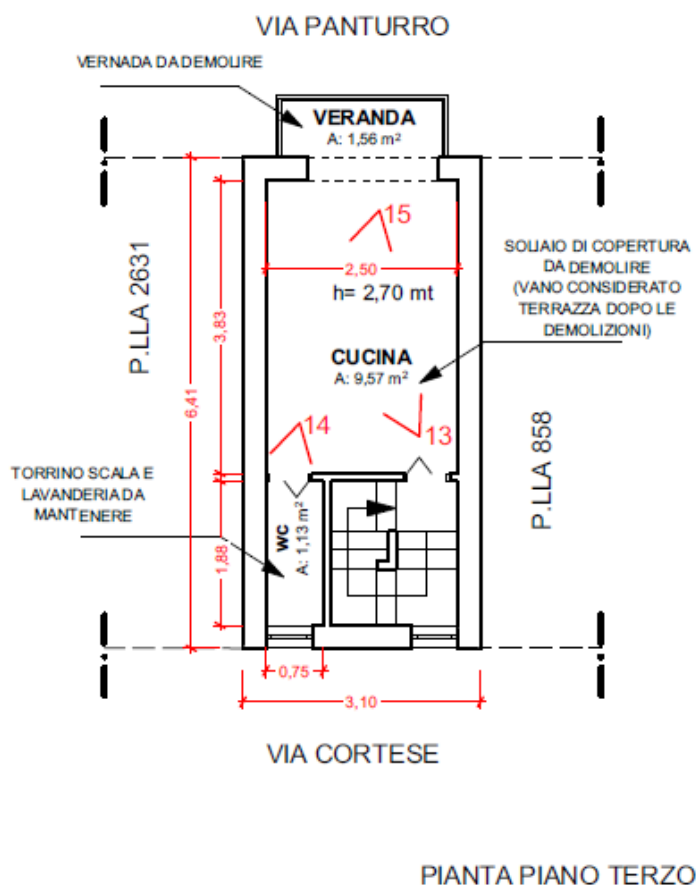
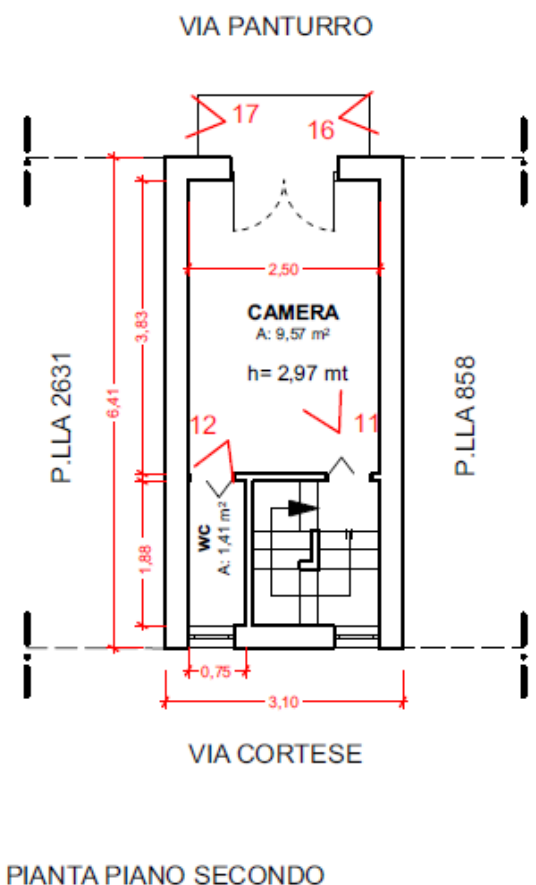
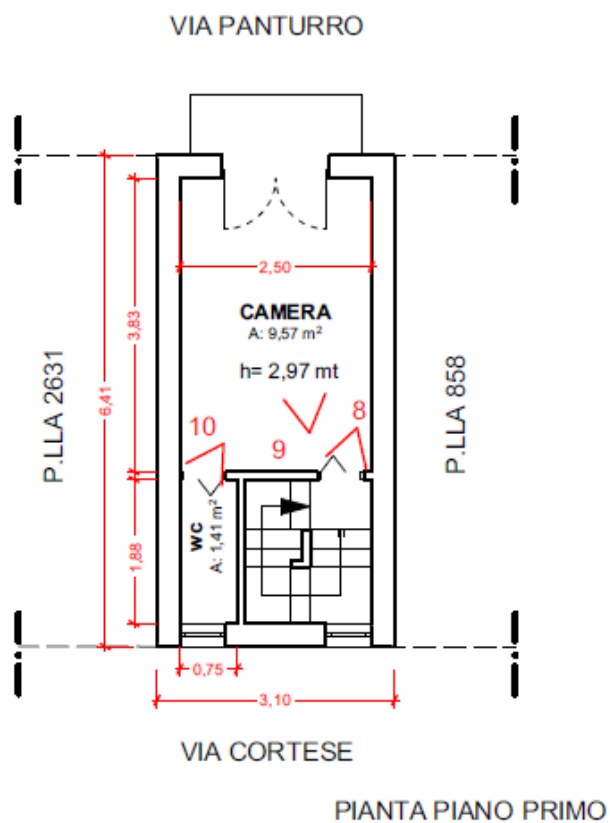
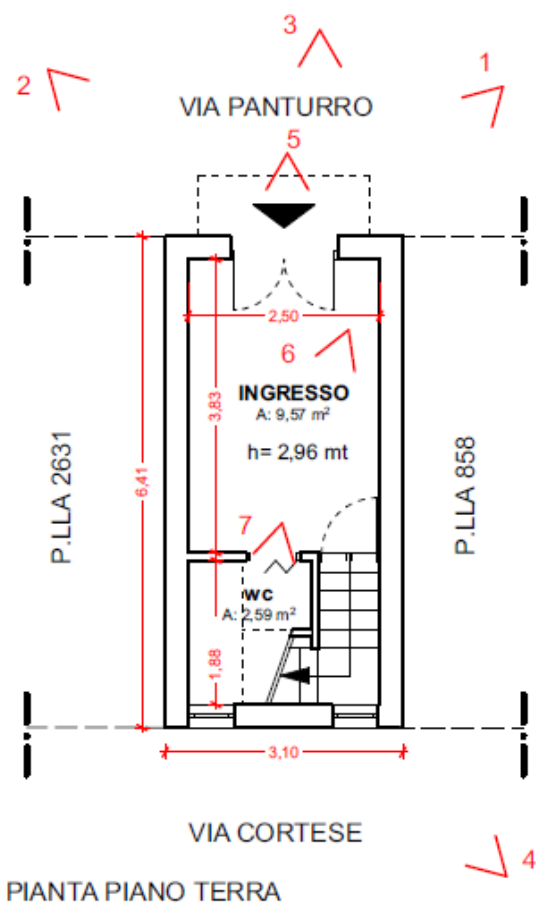
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3

DESCRIZIONE

Fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è situato nel centro abitato del Comune di Trabia (PA), a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano con bagno per ogni piano.





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

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.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente la certificazione ipocatastale delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: OMISSIS
Via Panturro n. 39
90019 - Trabia (PA)
Nato a Termini Imerese il 28/01/1951

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- OMISSIS(Proprietà 1/4)
Codice fiscale: OMISSIS
Nato/a a OMISSIS
- OMISSIS(Proprietà 1/4)
Codice fiscale: OMISSIS
Nato/a a OMISSIS
- OMISSIS(Proprietà 1/4)
Codice fiscale: OMISSIS
Nato/a a OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/4)

Il CTU ha prelevato il certificato di stato civile presso il Comune di Trabia (PA) (v. All. A) nel quale il sig. OMISSIS (CF. OMISSIS), nato a Termini Imerese il 28/01/1951, risulta di stato civile celibe.

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con via Panturro, ad Est con altra proprietà (p.lla 858), a Sud con via Cortese, ad Ovest con altra proprietà (p.lla 2631).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,16 mq	12,87 mq	1	12,87 mq	2,96 m	Terra
Abitazione	10,98 mq	12,87 mq	1	12,87 mq	2,97 m	1
Abitazione	10,98 mq	12,87 mq	1	12,87 mq	2,97 m	2
Terrazza	11,13 mq	11,13 mq	0,30	3,34 mq	0,00 m	3
Lavanderia	1,13 mq	2,62 mq	0,25	0,66 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				42,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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 massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. 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.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) 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); del 15 per cento, fino a

metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1999 al 05/05/2010	OMISSIS nata a TRABIA (PA) il 31/08/1923 (OMISSIS), Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2625 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vano Superficie catastale 48 mq Rendita € 136,34 Piano T -1 -2 - 3
Dal 05/05/2010 al 19/09/2023	OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4; OMISSIS, proprieta' 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2625 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vano Superficie catastale 48 mq Rendita € 136,34 Piano T - 1 - 2 - 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	723			A5	3	1 vano	22 mq	21,69 €	Terra	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato diviso all'interno in due ambienti (una camera da letto ed un ripostiglio). Inoltre l'unità è stata di fatto unita con l'unità confinante, di proprietà dello stesso debitore, in modo da costituire un'unica abitazione. Dalla visura catastale dell'unità in oggetto risulta ancora l'usufrutto a favore della madre, sig.ra

OMISSISdecaduta in data 05/05/2010. In fase di valutazione si considerano i costi di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto all'interno si trova in stato di abbandono ed in cattivo stato manutentivo: le pareti sono in parti scrostate e presentano macchie di umidità di risalita; la scala di collegamento ai vari piani non risulta rivestita, le piastrelle dei bagni e delle camere sono in parte rotte ed in parte consumate; gli infissi interni sono in legno ed in cattivo stato manutentivo; parte dei soffitti sono scrostati. All'esterno l'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo; gli intonaci esterni risultano tinteggiati e non presentano distacchi, inoltre gli infissi in legno risultano verniciati e risultano in buono stato. L'immobile è fornito di impianto elettrico ed idrico, mentre è privo di impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano né servitù, né altra limitazione all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato nel 1965 al posto di un edificio di vecchia costruzione in muratura di un solo livello. Il nuovo edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed ha una struttura intelaiata in cemento armato con solai latero cementizi e copertura piana. Le pareti esterne sono tompagnate con mattoni in cemento pomice inacate e tinteggiate. La scala di collegamento ai vari piani è in cemento armato e si presenta allo stato grezzo. I pavimenti interni sono rivestiti con mattoni di ceramica monocottura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in pvc, mentre quelli esterni sono in legno e vetro e non presentano alcun sistema di oscuramento ad esclusione del piano terra in cui il serramento presenta gli degli scuri esterni in legno. I balconi sono realizzati con solette armate, rivestite con soglie di marmo e piastrelle di ceramica, ed le ringhiere in ferro verniciato.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e di scarico allacciati alle condutture urbane.



1 | Vista da via Panturro



4 | Vista da via Cortese



6 | vano d'ingresso al piano terra

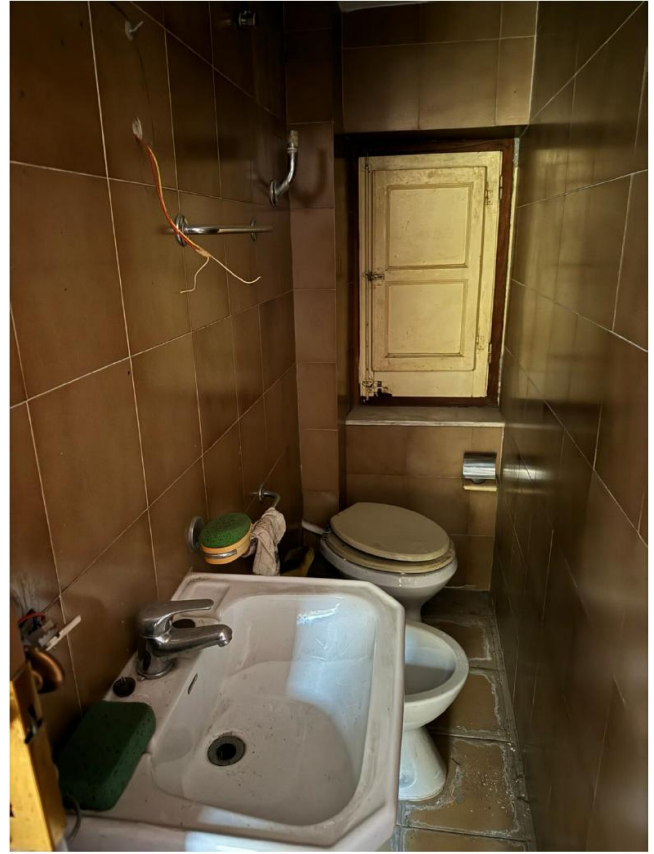


7 | bagno al piano terra



9

vano al primo piano



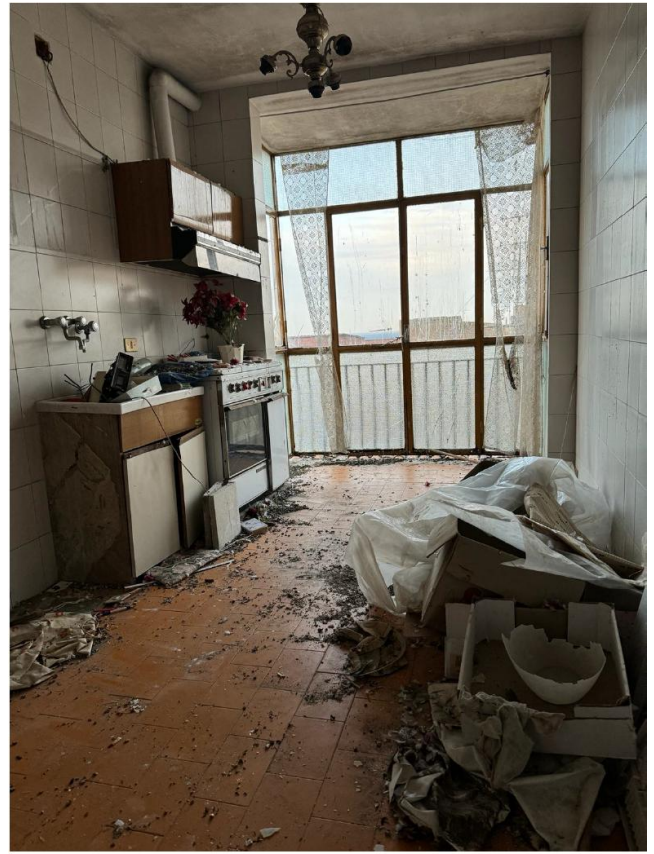
10

bagno al primo piano



11

vano al secondo piano



13

cucina al terzo piano

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova in stato di abbandono e attualmente risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1965 al 05/05/2010	OMISSIS, intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Edificazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2010 al 19/09/2023	- OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/4 - OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/4 - OMISSIS nato a TERMINI IMERESE (PA) il 28/01/1951 (OMISSIS), proprietà 1/4 - OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	21/09/2011	44856	32391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Termini Imerese		450	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 259 del 28/09/1965 a seguito di domanda presentata dalla Sig.ra OMISSIS per la ricostruzione della propria abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 13/10/2023
Reg. gen. 50008 - Reg. part. 38641
Quota: intera
A favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Contro OMISSIS
Note: Dati desunti da visura ipotecaria aggiornata (cfr. All. B)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. del Comune di Trabia. In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra con un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq ed altezza massima pari a 11 mt.

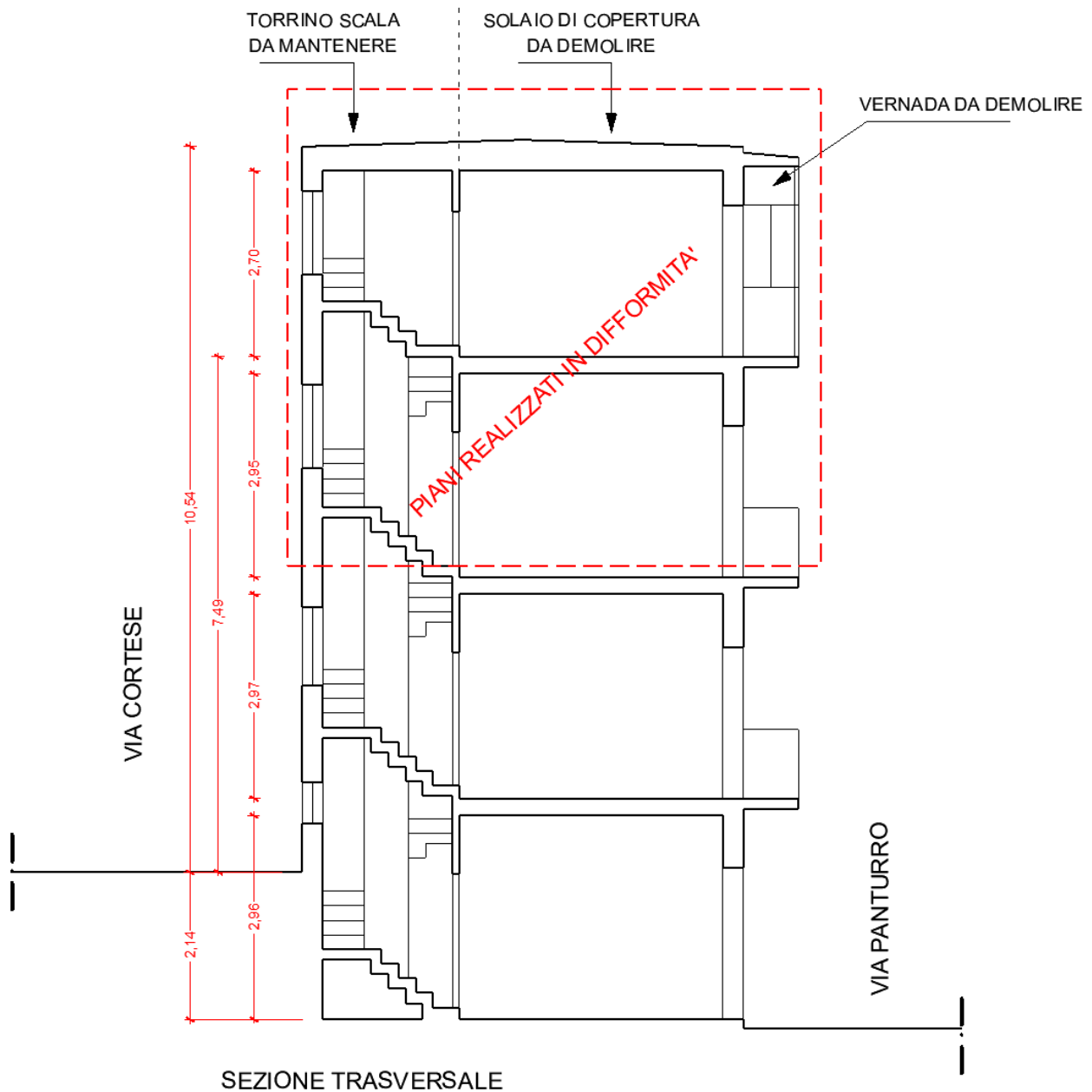
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1965 in virtù della Licenza Edilizia n. 259 del 28/09/1965.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Trabia non è risultata nessuna altra pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto (cfr. All. Q – Certificato di attestazione di ulteriori pratiche edilizie). Il progetto originario prevedeva la ricostruzione di un fabbricato precedentemente sviluppato su un unico livello e la sopraelevazione di un piano per la realizzazione di una piccola abitazione. In realtà sono stati edificati in difformità ulteriori due livelli, oltre quelli autorizzati.

Per rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, sarà necessario adeguarlo agli indici di fabbricabilità attualmente vigenti. Pertanto sarà necessario demolire la veranda non autorizzata al terzo piano; demolire il solaio di copertura per rendere il quarto livello una terrazza praticabile ed accessibile attraverso il torrino scala, che resterebbe integro assieme al piccolo bagno adiacente.



Sarà necessario presentare una pratica all'Ufficio Tecnico del Comune con deposito al Genio Civile per la verifica sismica; inoltre sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali.

Le spese di regolarizzazione saranno detratte al valore di mercato stimato.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti posti in vendita sono due:

LOTTO 1 - Intero fabbricato individuato al catasto fabbricati al foglio MU p.lla 723 e 724.

LOTTO 2 - Quota 1/4 di fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2625.

Il CTU ha ritenuto accorpate le due unità immobiliari costituenti il Lotto 1 poiché, pur essendo due unità catastali distinte, in realtà costituiscono un'unica unità abitativa, spazialmente e strutturalmente.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT
Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.028,00
I valori OMI aggiornati al 2° semestre 2023 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Trabia risultano variare da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq (cfr. All. L - Comparabili)
Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT
 Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 724, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.692,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT	21,00 mq	668,00 €/mq	€ 14.028,00	100,00%	€ 14.028,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT	19,00 mq	668,00 €/mq	€ 12.692,00	100,00%	€ 12.692,00
				Valore di stima:	€ 26.720,00

Valore di stima: € 26.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Demolizione del soppalco ligneo	700,00	€
Regolarizzazione dell'apertura di collegamento tra le due unità	1000,00	€
Aggiornamento catastale	200,00	€

Valore finale di stima: € 20.812,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3
 Fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è situato nel centro abitato del Comune di Trabia (PA), a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano con bagno per ogni piano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 9.065,28
 I valori OMI aggiornati al 2^ semestre 2023 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e

nella zona di Trabia risultano variare da un minimo di 740,00 €/mq ad un massimo di 1100,00 €/mq (cfr. All. R - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "S".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3	42,61 mq	851,00 €/mq	€ 36.261,11	25,00%	€ 9.065,28
				Valore di stima:	€ 9.065,28

Valore di stima: € 9.065,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese Tecniche per regolarizzazione	3750,00	€
Spese d'istruttoria pratica all'UTC	162,50	€
Costi di demolizione veranda e solaio di copertura	1500,00	€
Presentazione pratica al Genio Civile	37,50	€
Diminuzione di valore per vendita di quota di proprietà	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.348,96

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 17/01/2023, presso gli immobili pignorati in via Panturro n.37 e 39. In presenza del dott. Antonio Sardo, custode nominato per la procedura in oggetto, ed in presenza del sig. OMISSIS, proprietario delle abitazioni pignorata. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

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

Termini Imerese, li 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT
Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. del Comune di Trabia. In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra con un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq ed altezza massima pari a 11 mt.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT
Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 724, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. del Comune di Trabia. In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra con un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq ed altezza massima pari a 11 mt.

Prezzo base d'asta: € 20.812,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3
Fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è situato nel centro abitato del Comune di Trabia (PA), a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano con bagno per ogni piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. del Comune di Trabia. In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra con un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq ed altezza massima pari a 11 mt.

Prezzo base d'asta: € 1.348,96

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.812,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Lima n. 32, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova in cattivo stato manutentivo, all'interno l'immobile presenta tracce di umidità di risalita provenienti dalle murature perimetrali; all'esterno l'intonaco risulta ammalorato con parti distaccate. Il soffitto degli ambienti interni risulta rivestito con listelli di legno e non si riesce a verificare lo stato di conservazione del tetto ma esternamente il manto di copertura, composto da coppi siciliani, risulta essere stato oggetto di manutenzione in tempo recente. La pavimentazione interna è stata sostituita di recente ed anche parte degli infissi è stata sostituita con serramenti metallici.		
Descrizione:	Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore che risulta lì residente dal 18/05/2020. (cfr. All. A)		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Panturro n. 39, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 724, Categoria A5	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova in cattivo stato manutentivo, all'interno l'immobile presenta tracce di umidità di risalita provenienti dalle murature perimetrali; all'esterno l'intonaco risulta ammalorato con parti distaccate. Il soffitto degli ambienti interni risulta rivestito con listelli di legno e non si riesce a verificare lo stato di conservazione del tetto ma esternamente il manto di copertura, composto da coppi siciliani, risulta essere stato oggetto di manutenzione in tempo recente. La pavimentazione interna è stata sostituita di recente ed anche parte degli infissi è stata sostituita con serramenti metallici.		
Descrizione:	Fabbricato su un unico piano sito nel centro abitato del Comune di Trabia (PA) a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano ingresso/cucina con bagno, una camera ed un piccolo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore che risulta lì residente dal 18/05/2020. (cfr. All. A)

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.348,96

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Panturro n. 37, piano PT-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 723, Categoria A5	Superficie	42,61 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto all'interno si trova in stato di abbandono ed in cattivo stato manutentivo: le pareti sono in parti scrostate e presentano macchie di umidità di risalita; la scala di collegamento ai vari piani non risulta rivestita, le piastrelle dei bagni e delle camere sono in parte rotte ed in parte consumate; gli infissi interni sono in legno ed in cattivo stato manutentivo; parte dei soffitti sono scrostati. All'esterno l'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo; gli intonaci esterni risultano tinteggiati e non presentano distacchi, inoltre gli infissi in legno risultano verniciati e risultano in buono stato. L'immobile è fornito di impianto elettrico ed idrico, mentre è privo di impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è situato nel centro abitato del Comune di Trabia (PA), a monte dal Corso Giuseppe La Masa, principale asse viario e commerciale della città. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali formati da 3/4 piani fuori terra. La zona è fornita di posteggi e dei principali servizi alla residenza (scuole, attività commerciali, chiese, ufficio postale, comando dei CC, polizia municipale, etc...). Il bene è composto da un vano con bagno per ogni piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA LIMA N. 32, PIANO PT

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 13/10/2023

Reg. gen. 50008 - Reg. part. 38641

Quota: intera

A favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Note: Dati desunti da visura ipotecaria aggiornata (cfr. All. B)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 39, PIANO PT

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 13/10/2023

Reg. gen. 50008 - Reg. part. 38641

Quota: intera

A favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Dati desunti da visura ipotecaria aggiornata (cfr. All. B)

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA PANTURRO N. 37, PIANO PT-1-2-3

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 13/10/2023

Reg. gen. 50008 - Reg. part. 38641

Quota: intera

A favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Dati desunti da visura ipotecaria aggiornata (cfr. All. B)