
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2020 S.r.l.

Codice fiscale: 05098890261

Partita IVA: 05098890261

Via Vittorio Alfieri n. 1

31015 - Conegliano (TV)

Banca di Credito Cooperativo di Valledolmo - Società cooperativa

Codice fiscale: 03341420820

Via Vittorio Emanuele III

Valledolmo (PA)

contro

***** OMISSIS *****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T.....	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T	9
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	10
Lotto 1	10
Titolarità.....	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Titolarità.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	16
Confini	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	16
Consistenza	16

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	18
Stato conservativo	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	18
Parti Comuni	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1.....	22

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	22
Lotto 3	22
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 4	26
Titolarità.....	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 5	30
Titolarità.....	30
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	30
Confini	30
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	30

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	30
Consistenza	31
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	32
Dati Catastali.....	32
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	33
Stato conservativo.....	33
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	33
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	34
Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	35
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38

Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.....	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	47
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	48
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T	50
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T.....	50
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T.....	51

INCARICO

All'udienza del 29/09/2022, il sottoscritto Ing. Pilato Antonio, con studio in Via Garibaldi, 33 - 90018 - Termini Imerese (PA), email ingpilato@gmail.com, PEC ingpilato@pec.it, Tel. 091 81 45 216, Fax 091 81 45 216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T (Coord. Geografiche: 37.74747881, 13.82329994)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.74747881, 13.82329994)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 16, PIANO T

SITO

Il Comune di Valledolmo, dove é ubicato il lotto, fa parte della città metropolitana di Palermo. Il suo centro urbano é posto in un declivio collinare a quota m 780 circa s.l.m. Il sito é bel collegato alla viabilità urbana, ai servizi e infrastrutture della zona e ai territori dei comuni vicini (Alia, Vicari, Caltavuturo, Cerda, ...). E', inoltre, collegato ai capoluoghi di Palermo, Caltanissetta e Agrigento, tramite la strada provinciale SP 8 e le strade statali SS 120 e 121, nonché con l'autostrada A19 Palermo-Catania.

EDIFICIO

L'edificio nel quale é ubicato il lotto é stato realizzato intorno agli anni 1968/'70, con concessione edilizia prot. n. 4122 del 31.08.1968 e progetto approvato per realizzare un edificio doppio di piano terra e primo.

In corso d'opera, o in tempi successivi, sono state apportate varianti al progetto assentite, per le quali é stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85.

Il fabbricato, allo stato attuale, é costituito da quattro piani fuori terra (terra, 1°, 2° e terzo mansardato), n. 8 unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi ed é, pertanto, un condominio minimo, con presenza di elementi edilizi comuni (art. 1117 c.c.).

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 1

Il Bene n. 1 é posto al piano terra, a destra rispetto all'ingresso principale dell'edificio. E' contraddistinto al Catasto Fabbricati foglio MU p.lla 3378 sub 4.

Trattasi di un unico locale, a conformazione rettangolare, delle dimensioni nette m (5,42 x 13,15), superficie utile mq 72,00, superficie convenzionale mq 83, altezza utile m 4,75, larghezza vano ingresso m 4,00, privo di

servizio igienico e di rifiniture edilizie.

L'altezza utile di m 4,75, a differenza di quella assentita di m 3,10, consente di utilizzare il locale, oltre alle funzioni previste per la categoria catastale C/2, anche come autorimessa per veicoli di grandi dimensioni (v. Allegato 3).

DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 1

N. 1 - Certificato anagrafico dell'esecutato;

N. 2 - Copia verbale di pubblicazione testamento di Vallone Pietra;

N. 3 - Pianta dello stato dei luoghi attuale (scala 1:100) e particolari grafici relativi alle varianti volumetriche apportate;

N. 4 - Foto (dal n. 1 al n. 3);

N. 5 - Visura storica p.lla 3378 sub 4 e planimetria catastale;

N. 6 - Stralcio progetto assentito e copia concessione edilizia lotto 1;

N. 7 - Stralcio Istanza di sanatoria legge 47/85 protocollo n. 2028 del 12/03/1986.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

EDIFICIO

L'edificio, in cui è ubicato il bene n. 2, è lo stesso in cui è posto il precedente bene e, pertanto, a quest'ultimo ci si riporta per la descrizione.

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 2

Abitazione di tipo economico posta al piano 1°, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 3378 sub 7, superficie mq 103.

Lo stesso piano contiene anche il bene n. 3.

I beni nn. 2 e 3, allo stato attuale, risultano fuse in un'unica entità a formare una sola unità abitativa di superficie complessiva mq 214, consistenza 7 vani (sommatoria delle superfici e delle consistenze dei due sub), dotata di buone rifiniture interne, completezza di impianti e di allacci, balcone di affaccio sulla via Piersanti Mattarella e balconcino di minimo sporto sulla via Pio La Torre.

DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 2

N. 8 - Pianta stato dei luoghi attuale scala 1:100;

N. 9 - Foto (dal n. 4 al n. 21);

N. 10 - Visura storica p.lla 3378 sub 7 e planimetria catastale;

N. 11 - Stralcio del progetto originario assentito;

N. 12 - Stralcio istanza sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 2028 del 12.03.1986.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

EDIFICIO

L'edificio, in cui è ubicato il bene n. 3, è lo stesso in cui è posto il bene n. 2.

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 3

Abitazione tipo economico posta al piano 1°, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 3378 sub 8.

I beni nn. 2 e 3, allo stato attuale, risultano fusi in un'unica entità a formare una sola unità abitativa.
DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 3
N. 13 - Visura storica p.lla 3378 sub 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - CORSO GARIBALDI N. 60, PIANO T

EDIFICIO

Il bene n. 4 è ubicato nel centro urbano di Valledolmo corso Garibaldi n. 60.

L'edificio nel quale insiste è compreso nel continuo di fabbricati costruiti in aderenza tra di loro e delimitati dal corso Garibaldi e dalla via Piersanti Mattarella.

Realizzato con strutture portanti in muratura di blocchi di tufo, solaio in laterocemento e copertura in legno a due falde.

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 4

Trattasi di un magazzino costituito da un unico vano e un piccolo servizio igienico della superficie totale mq 38.

DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 4

N. 14 - Pianta scala 1:100;

N. 15 - Foto (dal n. 22 al n. 26);

N. 16 - Visura storica p.lla 2863 sub 2 e planimetria catastale;

N. 17 - Stralcio istanza di sanatoria del 29.03.1986 prot. n. 2321.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 5 , PIANO T

EDIFICIO

Il bene n. 5 è ubicato nello stesso edificio del bene n. 4 e sovrastante ad esso.

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 5

Magazzino privo di rifiniture, a conformazione rettangolare, costituito da un unico vano delle dimensioni nette di m (3,45 x m 10,18), superficie utile mq 34 superficie catastale mq 39.

DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 5

N. 18 - Pianta dello stato di fatto in scala 1:100;

N. 19 - Foto (dal n. 27 al n. 30);

N. 20 - Visura storica p.lla 2863 sub 3 e planimetria catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 6

Fabbricato in muratura, esteso mq 47, copertura in legno a due falde, costituito da due camere e servizio

igienico, allo stato attuale in condizioni degradate.

DOCUMENTI ALLEGATI al BENE N. 6

N. 21 - Pianta del magazzino scala 1:100;

N. 22 - Foto (dal n. 31 al n. 40);

N. 23 - Visura storica foglio 34 p.lla 388 e planimetria catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

SITO

Fondo agricolo in Sclafani Bagni contrada Regaleali, Catasto Terreni foglio 34 p.lla 389 superficie mq 9933, distante dagli abitati di Sclafani Bagni km 11 e di Valledolmo km 6 circa.

CARATTERISTICHE DEL BENE N. 7

La conformazione geometrica é regolare, a forma rettangolare, con lato maggiore orientato nella direzione Ovest-Est, confini lineari regolari, privi di recinzione.

L'accesso al fondo avviene dal lato minore posto ad Ovest.

La morfologia del paesaggio é di tipo collinare con versanti a pendenze costanti e regolari.

Il suolo appare con tessitura e struttura tali da essere compatibile all'uso agricolo a cui è destinato.

DOCUMENTI ALLEGATI AL BENE N. 7

N. 24 - Stralcio del Foglio di mappa 34;

N. 25 - Foto (dal n. 41 al n. 43);

N. 26 - Visura storica della p.lla 389 e planimetria catastale;

N. 27 - Verbale di pubblicazione del testamento di ** OMISSIS **;

N. 28 - Certificato destinazione urbanistica p.lla 389 e ricerche sulla p.lla 388.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS ** (Proprietà 1/1)**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con la via Piersanti Mattarella e la via Pio La Torre; lateralmente, con la proprietà Vallone Marianna, da un lato, e, dall'altro, con la stessa ditta e terzi proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	72,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	4,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Magazzino costituito da un unico locale rettangolare con lati m (5,42 x 13,15), superficie utile Su = mq 72, superficie catastale = mq 83,00, altezza utile m 4,75. Le pareti interne e il soffitto sono al rustico, con solo rinzafo; il pavimento é in battuto di cemento.

L'accesso é delimitato da una saracinesca metallica con scorrimento verticale, avvolgibile manualmente su rullo. La ventilazione interna, oltre dal vano ingresso, é prodotta anche dalla finestra che si prospetta sulla retrostante via Pio La Torre. L'ambiente é illuminato artificialmente da lampade appoggiate sul muro laterale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 07/07/2007	Diritto di nuda proprietà per 1000/1000, derivante da Verbale di pubblicazione testamento Notaio Zammiti Gabriele	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3378, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 83 mq Rendita € 94,25 Piano T
Dal 07/07/2007 al 03/06/2022	Diritto di proprietà per 1000/1000, derivante da Rettifica intestazione all'attualità del 07/07/2007 Ricongiungimento di usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3378, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 94,25 Piano T

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	3378	4		C2	2	73	83 mq	94,25 €	T	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (v. visura storica immobile e planimetria catastale).

PRECISAZIONI

Al fine di consentire un'autonomia funzionale dell'unità, dalle altre presenti nell'edificio, si considerano le seguenti operazioni:

- chiusura del vano di collegamento con l'ingresso principale (vedi planimetria);
- eliminazione della caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento del 1° piano.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale, tenendo conto dell'uso non abitativo del locale.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui è ubicato il lotto ha caratteristiche di condominio minimo e parti comuni come da art 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano esistenze di servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Strutture portanti in cemento armato
- Solaio in laterocemento
- Pareti interne al rustico
- Pavimento interno in battuto cementizio

- Altezza utile m 4,75
- Infisso esterno: saracinesca metallica (altezza m 4,00)
- Impianto elettrico precario
- Non vi sono altri impianti
(v. foto allegati dal n 1 al n 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1993 al 03/06/2022	1. ** OMISSIS **	VERB. PUBBLICAZIONE TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAMMITTI GABRIELE	28/10/1993	5251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/11/1993	46963	34860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Cefalù	16/11/1993	660	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 02/09/2022 ai nn. 42509/33824 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Gianfranco Pulvino del 18/12/2012 rep. 16624.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 171
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le pregiudiziali gravano su:

LOTTO 1 (Valledolmo foglio MU p.lla 3378 sub 4)

LOTTO 2 (Valledolmo foglio MU p.lle 3378 sub 7 e 8)

LOTTO 3 (Valledolmo foglio MU p.lla 2863 sub 2)

LOTTO 4 /Vallefolmo foglio MU p.lla 2853 sub 3)

LOTTO 5 (Sclafani Bagni CF foglio 34 p.lla 388, CT foglio 34 p.lla 389)

ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA:

Ipoteca volontaria

- Tassa ipotecaria € 35,00

Pignoramento

- Imposta ipotecaria e 200,00

- Imposta di bollo € 59,00

- Tassa ipotecaria € 35,00

totale € 329,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

CONCESSIONE EDILIZIA E PROGETTO ASSENTITO

Il progetto originario, la concessione edilizia n. 4122/1968 e il Nulla Osta del Genio Civile di Palermo prot. n. 17140 del 29.08.1968, rilasciati a Vallone Marianna e Vallone Pietra (v. allegato n. 6), autorizzavano quest'ultime a realizzare un fabbricato a due piani fuori terra.

Nello spazio superficiale e volumetrico asservito é incluso quello occupato dall'attuale bene n. 1 (vedasi a tal proposito la sovrapposizione riportata in allegato 6 tra quanto asservito e lo stato attuale).

Secondo detta documentazione si riscontra:

- la superficie del bene n. 1 é assentita, perché inclusa nel progetto originario;
- il volume del bene n. 1 é assentito per un'altezza utile di m 3,10;
- non é assentita la maggiore altezza utile di m 1,65 (vedasi allegato 3);
- non sono state assentite altre parti costruttive quali la distribuzione, le variazioni di prospetto e dei vani.

ISTANZA DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Gli abusi edilizi sono stati denunciati con istanza di sanatoria prot. n. 2028 del 12.03.1986 ai sensi della legge 47/85 da Vallone Pietra (v. allegato 7).

STATO ATTUALE

- Pratica di sanatoria incompleta;
- Lotto 1 privo di certificazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non é stata costituita una gestione amministrativa condominiale e, pertanto, non si conoscono le tipologie delle spese condominiali e i loro importi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS ** (Proprietà 1/1)**

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS ** (Proprietà 1/1)**

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

L'unità confina con la via Piersanti Mattarella e la via Pio La Torre; lateralmente, con la proprietà Vallone Marianna, da un lato, e, dall'altro, con proprietà Vallone Calogero.

Il vano scala, interno all'area del lotto, é da considerarsi comune a tutte le unità esistenti nell'edificio.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	3,10 m	primo
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

STATO ATTUALE

Abitazione a primo piano dell'edificio sito in Valledolmo (PA) via Piersanti Mattarella n. 18.

L'ingresso principale del fabbricato é al piano terra, su via Piersanti Mattarella; l'ingresso all'abitazione é sul pianerottolo di arrivo al primo piano della scala comune.

i locali sono:

- Ingresso e due disimpegni di collegamento alle zone giorno e notte;
- Zona giorno: "cucina-pranzo", "soggiorno", "ripostiglio", "w.c.- lavanderia";
- Zona notte: due "camere matrimoniali", "camera singola", "armadio-spogliatoio" e "bagno".

L'alloggio risulta essere quello ottenuto dalla fusione dei sub 7 e 8 (v. allegato 8).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 07/07/2007	** OMISSIS **	Catasto Fabbricati Fg. M U, Part. 3378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 162,68 Piano 1 Graffato no
Dal 07/07/2007 al 03/06/2022	** OMISSIS **	Catasto Fabbricati Fg. M U, Part. 3378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 162,68 Piano 1 Graffato no

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	3378	7		A3	2	3,5	103 mq	162,68 €	1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, dove le particelle 7 e 8 non risultavano fuse.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	3378	8		A3	2	3,5 vani	111 mq	162,68 €	1	no

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Stato conservativo (riferito all'intera unità immobiliare costituita dai beni nn. 2 e 3, quale fusione di essi):
- buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Vedi nota riportata per il bene n. 2.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Abitazione inserita in contesto condominiale, costituito da otto unità (n. 4 magazzini, n. 2 abitazioni e n. 2 unità in corso di costruzione).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Vedasi bene n. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Caratteristiche costruttive attuali dell'unità abitativa, quale fusione dei sub 7 e 8:

- Gradini della scala: rivestimento in marmo (foto 7 e 8);
- Pareti e soffitti: intonacati a velo e tinteggiati (foto da 9 a 19);
- Soffitto "cucina-pranzo": decoro di travi in legno (foto 11 e 12);
- Pavimenti cucina e servizi igienici: piastrelle di ceramica (foto 11, 12, 20 e 21);
- Pavimenti ingresso, disimpegno e zona notte: mattoni di cemento e scaglia grossa di marmo;
- Sanitari dei bagni: in materiale porcellanato (colore bianco);
- Vani di collegamento tra ingresso e disimpiegni: bordati con materiale di pietrame a faccia vista (foto 9 e 10);
- Livello qualitativo dei sanitari del bagno e del w.c.: buona qualità;
- Porte interne: di legno (color legno naturale), tipo tamburato, ad anta unica (foto 9, 10, 17, 20, 21);
- Portone di ingresso all'appartamento: legno massello, ad un'anta, con apertura di tipo a battente (foto 8);
- Infissi esterni: di alluminio con sistema di oscuramento a serranda;
- Impianto elettrico: tipo sottotraccia, dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti, oltre al quadro di comando con interruttore generale e salvavita; apparentemente conforme alla normativa vigente, ma priva di certificazione;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con generatore termico atto anche alla produzione di acqua calda sanitaria;
- Caldaia murale a gas metano, alimentata direttamente dalla linea di adduzione pubblica, collocata al piano terra nel lotto 1 (da dismettere);
- Corpi irradianti con radiatori murali, collegati tramite tubazioni di raccordo sottotraccia alla caldaia, termostato a parete per la regolazione della temperatura interna. Apparentemente in buone condizioni generali di manutenzione;
- Impianto idrico: tubazione sottotraccia di collegamento degli apparecchi igienico-sanitari e la cucina, alimentata da rete esterna pubblica;
- Impianto di scarico acque reflue: allontanamento tramite tubazioni che confluiscono in fognatura pubblica che passa nella limitrofa via;
- Allacciamento e forniture utenze tecnologiche: servite e collegate alle linee pubbliche.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Vedi descrizione bene n. 2

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Occupato, quale abitazione principale e luogo di residenza dal debitore e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Vedi Bene n. 2

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1993 al 03/06/2022	** OMISSIS **	VERB. PUBBLICAZIONE TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zammitti Gabriele	28/10/1993	5251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/11/1993	46963	34860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Cefalù	16/11/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 02/09/2022 ai nn. 42509/33824 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Gianfranco Pulvino del 18/12/2012 rep. 16624.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Oneri di cancellazione

Stesse formalità pregiudizievoli del LOTTO 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Oneri di cancellazione

Stesse formalità pregiudizievoli del lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

vedi bene n. 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

PROGETTO ORIGINARIO E CONCESSIONE EDILIZIA (Allegato 11)

Il progetto originario, la concessione edilizia n. 4122/1968 e il Nulla Osta del Genio Civile di Palermo prot. n. 17140 del 29.08.1968, rilasciati a Vallone Marianna e Vallone Pietra (v. allegato n. 6), autorizzavano quest'ultime a realizzare un fabbricato a due piani fuori terra.

Nello spazio superficiale e volumetrico asservito é incluso quello occupato dai beni nn. 2 e 3 (vedasi sovrapposizione riportata in allegato 11 tra quanto asservito e lo stato attuale).

Secondo detta documentazione si riscontra:

VARIAZIONI APPORTATE RISPETTO A QUANTO ASSENTITO:

Superfici

- superficie costruita: mq 214 (somma delle superfici della sub 7 e della sub 8);
- superficie assentita: identica (mq 214);

Volumi

- volumi costruiti: mc 664 (somma del volume della sub 7 e della sub 8);
- volumi assentiti; identici (mc 664).

Variazioni

- la distribuzione interna attuale è diversa da quella assentita.

ISTANZA DI SANATORIA (Allegato 12)

- Pratica di sanatoria non completa;
- Assenza di certificato di agibilità o abitabilità;

- Aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Assenza di certificazione di regolare esecuzione degli impianti.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Vedasi bene n. 2.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Edificio trovasi in contesto condominiale per la presenza di 8 unità immobiliari.

Parti comunioni: secondo l'art. 1117 c.c.

Gestione condominiale: non risultano tabelle millesimali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 18, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedasi bene n. 2

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il corso Garibaldi, con terrapieno della via Piersanti Mattarella; lateralmente con proprietà Vallone Marianna, da un lato, e, dall'altro, con proprietà Vallone Calogero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 07/07/2007	Diritto di nuda proprietà per 1000/1000, derivante da Verbale di pubblicazione testamento Notaio ZAMMITI Gabriele	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2863, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 49,58 Piano T Graffato no
Dal 07/07/2007 al 03/06/2022	Diritto di proprietà per 1000/1000, derivante da rettifica intestazione all'attualità del 07/07/2007. Ricongiungimento usufrutto.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2863, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 49,58 Piano T

		Graffato no
--	--	-------------

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	2863	2		C2	3	32 mq	38 mq	49,58 €	T	no

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 bene é oggetto recente di manutenzione, come da rilievo fotografico.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, essendo costituito da due unità indipendenti, costituisce un condominio minimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante in muratura con blocchi di tufo (foto n. 22);
- Solaio in laterocemento e controsoffitto in pannelli prefabbricati (foto nn. 23 e 24);
- Pavimenti in ceramica (foto nn. 23, 24, 25);
- W.c. di minime dimensioni corredato da lavabo e cesso (foto n. 26);
- Porta esterna con vetrata a tre ante e saracinesca ad asse orizzontale (foto n. 22).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ad uso del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/10/1993 al	** OMISSIS **	Verbale di pubblicazione testamento

03/06/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAMMITTI Gabriele	28/10/1993	5251	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/11/1993	46963	34860
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio di registro di Cefalù	16/11/1993	660		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 171
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Stesse formalità pregiudizievoli dei lotti 1, 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Fabbricato realizzato senza alcuna concessione edilizia;
- Assenza di certificato di agibilità o abitabilità;
- Assenza di certificazioni riguardanti le regolari esecuzioni impiantistiche;
- Istanza di sanatoria presentata al Comune di Valledolmo ai sensi della legge 47/85 prot. n. 2321 del 29/03/1986 (vedi allegato 17);
- Pratica di sanatoria non completata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste una struttura condominiale essendo i due beni componenti il fabbricato dello stesso proprietario.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T

TITOLARITÀ

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Bene n. 5 confina con il corso Garibaldi, con la via Piersanti Mattarella; lateralmente con proprietà Vallone Marianna, da un lato, e, dall'altro, con proprietà Vallone Calogero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1993 al 07/07/2007	Diritto di nuda proprietà per 1000/1000 derivante da Verbale di Pubblicazione testamento del 28/10/1993	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2863, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 52,68 Piano T Graffato no
Dal 07/07/2007 al 03/06/2022	Rettifica di intestazione all'attualità del 07/07/2007, ricongiungimento di usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2863, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 52,68 Piano T Graffato no

Stessa cronistoria del lotto 3.

DATI CATASTALI

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

				Cens.				catastale			
	MU	2863	3		C2	3	34 mq	39 mq	52,68 €	T	no

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Privo di rifiniture interne (foto 30). Il prospetto lato corso Garibaldi é al grezzo, con i blocchi di tufo a vista, quello su via Piersanti Mattarella é ad intonaco con solo rinzaffo. Non risultano impianti tecnologici interni.

PARTI COMUNI

Vedasi bene n. 4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Soglia di accesso più bassa, di circa m 1,00, rispetto al marciapiede stradale (foto 27 e 28);
- Rifiniture interne mancanti (foto 30);
- Porta di accesso in metallo a due ante (foto 27 e 29);
- Prospetto su corso Garibaldi privo di intonaci (foto 28);
- Prospetto su via Piersanti Mattarella al rustico (foto 27 e 29).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1993 al 03/06/2022	** OMISSIS **	Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAMMITTI Gabriele	20/10/1993	5251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/11/1993	46963	34869
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Cefalù	16/11/1993	660	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedasi Bene n. 4.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Fabbricato realizzato senza alcuna concessione edilizia;
- Assenza di certificato di agibilità;
- Assenza di certificazioni riguardanti le regolari esecuzioni impiantistiche;
- Istanza di sanatoria presentata al Comune di Valledolmo ai sensi della legge 47/85 prot. n. 2321 del 29/03/1986 (vedi allegato 17);
- Pratica di sanatoria non completata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedasi Bene 4.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

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

- **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Il fabbricato confina da tre lati con il fondo della stessa ditta; il quarto lato é posto sul confine con la p.lla 391 di terzi proprietari.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

Il fondo confina lato Est con terreni di proprietà Sfera, lato Sud con terreni di proprietà Lo Tempio, lato Ovest con terreno di proprietà ** OMISSIS ** e con lato Nord con terreni di ** OMISSIS ** e ** OMISSIS **.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	35,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

Il fabbricato è parte integrante del fondo e non è divisibile dallo stesso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9933,00 mq	9933,00 mq	1,00	9933,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9933,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9933,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2008 al 03/06/2022	Diritto di piena proprietà per 1000/1000 derivante da verbale di pubblicazione testamento Notaio Cinnirella Giuseppe	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 34, Part. 388 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Superficie catastale , mq Rendita € 32,54 Piano T Graffato no

STORIA DELLA P.LLA 388

- Dal 08/03/1988 impianto meccanografico della originaria p.lla 184 nel Catasto Terreni;
- Dal 07/07/2007 apertura successione della p.lla 184;
- Dal 06/12/2007 verbale di pubblicazione testamento Notaio Cinnirella Giuseppe;
- Dal 03/01/2008 presentazione di tipo mappale per soppressione della p.lla 184 e suo frazionamento nelle p.lle 389, 387 e 388;
- Dal 03/01/2008 la p.lla 388 diventa "Ente Urbano";
- Dal 11/01/2008 la p.lla 388 passa al "Catasto Fabbricati", nell'attuale consistenza catastale.
- La ditta intestataria del bene risulta non aggiornata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2008 al 03/06/2022	Diritto di piena proprietà per 1000/1000 derivante da Verbale di pubblicazione testamento Notaio Cinnirella Giuseppe	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 389 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 99 33 Reddito dominicale € 61,56 Reddito agrario € 15,39 Graffato no

STORIA DELLA P.LLA 389

- Dal 08/03/1988 impianto meccanografico della originaria p.lla 184 di superficie 20.110 mq;
- Dal 07/07/2007 apertura successione della p.lla 184;
- Dal 06/12/2007 verbale di pubblicazione testamento;
- Dal 03/01/2008 soppressione della p.lla 184 e suo frazionamento nelle p.lle 389, 387 e 388;
- Dal 03/01/2008 la 389 di area 9933 mq é attribuita a ** OMISSIS **;
- La ditta intestataria del bene risulta non aggiornata, restando ancora intestatario il de cuius.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	388			C2	2	35 mq	47 mq	32,54 €	T	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, essendo l'intestazione catastale non aggiornata; l'immobile ancora è intestato al de cuius e non all'attuale proprietario.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	389				Seminativo	2	00.99 33 mq	61,56 €	15,39 €	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale essendo l'intestazione catastale non aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Stato conservativo pessimo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

SERVITU':

- Servitù di elettrodotto del 15/12/1997 Not. MARINO Mario sede Carini rep. 21350, trascritto il 30/12/1997 ai nn. 41079/31240, da potere di OGNIBELE Giuseppe Antonio nato a Valledolmo (PA) il 04/12/1933.

CENSO, LIVELLO USO CIVICO:

Non si conoscono loro esistenze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Caratteristiche costruttive:

- Strutture verticali in muratura di pietrame (foto da 31 a 35);

- Copertura in legno a due falde (foto 31, 32, 3338);
- Infissi interni ed esterni in legno (foto 32, 36, 39);
- Impianti tecnologici inesistenti;
- Qualità degli elementi costruttivi pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2007 al 03/06/2022	** OMISSIS **	Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINNIRELLA	06/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Caltanissetta	10/12/2007	4254	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI

Oneri di cancellazione

Vedasi bene n. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Vedasi "Certificato di destinazione urbanistica allegato".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

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

La data di realizzazione del fabbricato e gli eventuali titoli abilitativi sono sconosciuti.

E' probabile che il fabbricato ed il fondo siano stati oggetti di pianificazioni statali e/o regionali degli anni 60 del secolo scorso, ricordati, oggi, con il nome di "Riforma agraria". In conseguenza di detta ipotesi il fabbricato si presume essere stato realizzato ante 01.09. 1967.

Per contro ricerche effettuate nel territorio comunale non hanno evidenziato presenze di abusi (allegato 28).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

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.

Questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e di un'attenta e puntuale ricerca, volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T
SITO Il Comune di Valledolmo, dove é ubicato il lotto, fa parte della città metropolitana di Palermo. Il suo centro urbano é posto in un declivio collinare a quota m 780 circa s.l.m. Il sito é bel collegato alla viabilità urbana, ai servizi e infrastrutture della zona e ai territori dei comuni vicini (Alia, Vicari, Caltavuturo, Cerda, ...). E', inoltre, collegato ai capoluoghi di Palermo, Caltanissetta e Agrigento, tramite la strada provinciale SP 8 e le strade statali SS 120 e 121, nonché con l'autostrada A19 Palermo-Catania.
EDIFICIO L'edificio nel quale é ubicato il lotto é stato realizzato intorno agli anni 1968/'70, con

concessione edilizia prot. n. 4122 del 31.08.1968 e progetto approvato per realizzare un edificio di piano terra e primo. In corso d'opera, o in tempi successivi, sono state apportate varianti al progetto assentito, per le quali é stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85. Il fabbricato, allo stato attuale, é costituito da quattro piani fuori terra (terra, 1°, 2° e terzo mansardato), n. 8 unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi ed é, pertanto, un condominio minimo, con presenza di elementi edilizi comuni (art. 1117 c.c.).

CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1 (Bene n. 1). Il lotto 1 è posto al piano terra, a destra rispetto all'ingresso principale dell'edificio. E' contraddistinto al Catasto Fabbricati foglio MU p.lla 3378 sub 4. Trattasi di un unico locale, a conformazione rettangolare, delle dimensioni nette m (5,42 x 13,15), superficie utile mq 72,00, superficie convenzionale mq 83, altezza utile m 4,75, larghezza vano ingresso m 4,00, privo di servizio igienico e di rifiniture edilizie. L'altezza utile di m 4,75, a differenza di quella assentita di m 3,10, consente di utilizzare il locale, oltre alle funzioni previste per la categoria catastale C/2, anche come autorimessa per veicoli di grandi dimensioni (v. Allegato 3).

DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO: N. 1 - Certificato anagrafico dell'esecutato; N. 2 - Copia verbale di pubblicazione testamento di Vallone Pietra; N. 3 - Pianta dello stato dei luoghi attuale (scala 1:100) e particolari grafici relativi alle varianti volumetriche apportate; N. 4 - Foto (dal n. 1 al n. 3); N. 5 - Visura storica p.lla 3378 sub 4 e planimetria catastale; N. 6 - Stralcio progetto assentito e copia concessione edilizia lotto 1; N. 7 - Stralcio Istanza di sanatoria legge 47/85 protocollo n. 2028 del 12/03/1986.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 45.650,00

STIMA LOTTO 1 (Bene n. 1)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento é stato adottato il metodo della valutazione per comparazione con altri beni immobili. Tale metodo é la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, per ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica, dati metrici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, e, infine, per l'andamento generale del mercato relativo allo specifico segmento immobiliare.

Con il detto procedimento si determina prima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni di ordinarietà; poi si eseguono le eventuali aggiunte e/o detrazioni economiche/estimative, al fine di riportare il valore dell'immobile nelle condizioni reali in cui questo si viene a trovare al momento della valutazione.

I parametri tecnici ed economici di riferimento sono:

- metro quadrato di area convenzionale dell'immobile;
- valore unitario ordinario, espresso in €/mq di superficie convenzionale, quale sintesi del rilevamento del mercato immobiliare, svolto da specifici Osservatori (Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari territoriali, ...) e fornito all'interno di una fascia di variabilità minimo - massimo, aggregata per destinazione d'uso e stato conservativo.

Il valore unitario ordinario di riferimento, quale ausilio di stima e indicatore di larga massima degli effettivi valori di mercato, ponderato il più possibile alle caratteristiche sopra esposte, é € /mq 550.

AGGIUNTE. Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETRAZIONI. Riduzioni del valore di mercato ordinario:

- Per sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la vendita coattiva, considerando, in quest'ultima tipologia, anche l'assenza di garanzie per eventuali vizi dello stesso immobile oggetto di vendita;
- Costi specifici legati all'unità pignorata per effetto di sistemazioni amministrative, urbanistiche, edilizie e catastali e completamento di pratica di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T	83,00 mq	550,00 €/mq	€ 45.650,00	100,00%	€ 45.650,00
				Valore di stima:	€ 45.650,00

Valore di stima: € 45.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4650,00	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1 EDIFICIO L'edificio, in cui é ubicato il bene n. 2, é lo stesso in cui é posto il precedente bene e, pertanto, a quest'ultimo ci si riporta per la descrizione delle caratteristiche generali.

BENE N. 2. E' una abitazione di tipo economico posta al piano 1°, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio M U p.lla 3378 sub 7, superficie mq 103. Lo stesso piano contiene anche il bene n. 3.

I beni nn. 2 e 3, allo stato attuale, risultato fuse in un'unica entità a formare una sola unità abitativa. LOTTO 2 Il lotto n. 2 é il risultato dalla fusione, fisica e funzionale, dei due beni (sub 7 e 8), di superficie complessiva mq 214, consistenza 7 vani (sommatoria delle superfici e delle consistenze dei due sub), dotata di buone rifiniture interne, completezza di impianti e di allacci, balcone di affaccio sulla via Piersanti Mattarella e balconcino di minimo sporto sulla via Pio La Torre.

DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 2: N. 8 - Pianta stato dei luoghi attuale scala 1:100; N. 9 - Foto (dal n. 4 al n. 21); N. 10 - Visura storica p.lla 3378 sub 7 e planimetria catastale; N. 11 - Stralcio del progetto originario assentito; N. 12 - Stralcio istanza sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 2028 del 12.03.1986.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 7, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 66.950,00

STIMA LOTTO 2

La metodologia di stima é identica a quella utilizzata per il lotto 1, con ricerca dei dati prodotti da Enti e Osservatori del mercato immobiliare, scelta del valore di stima unitario ordinario e rilevamento delle aggiunte e delle detrazioni in funzione delle specifiche condizioni del bene.

Parametri unitari ordinari:

Centro urbano €/mq (450 - 670)

Periferia / zona sviluppo centro urbano €/mq (430 - 620)

Valore unitario ordinario di riferimento €/mq 650.

DETRAZIONI:

- Per sostanziale differenza tra libero mercato e vendita coattiva, considerando, in quest'ultima

tipologia, anche l'assenza di garanzie per eventuali vizi dello stesso immobile oggetto di vendita;
 - Costi specifici legati all'unità pignorata per effetto di sistemazioni amministrative, urbanistiche, edilizie e catastali e completamento di pratica di sanatoria.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1
 Vedasi Descrizione relativa al Bene n. 2
 DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 3: N. 13 - Visura storica p.lla 3378 sub 8.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 8, Categoria A3, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 72.150,00
 Vedasi descrizione riportata per il bene n. 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	103,00 mq	650,00 €/mq	€ 66.950,00	100,00%	€ 66.950,00
Bene N° 3 - Appartamento Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1	111,00 mq	650,00 €/mq	€ 72.150,00	100,00%	€ 72.150,00
				Valore di stima:	€ 139.100,00

Valore di stima: € 139.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	14100,00	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T
 EDIFICIO. Il lotto 3 é ubicato nel centro urbano di Valledolmo corso Garibaldi n. 60. L'edificio nel quale insiste é compreso in un continuo di fabbricati costruiti in aderenza tra di loro e delimitati dal corso Garibaldi e dalla via Piersanti Mattarella. Realizzato con strutture portanti in muratura di blocchi di tufo, solaio in laterocemento e copertura in legno a due falde.
 CARATTERISTICHE DEL LOTTO 3. Trattasi di un magazzino costituito da un unico vano e un piccolo servizio igienico della superficie totale mq 38.
 DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO: N. 14 - Pianta scala 1:100; N. 15 - Foto (dal n. 22 al n. 26); N. 16 - Visura storica p.lla 2863 sub 2 e planimetria catastale; N. 17 - Stralcio istanza di sanatoria del 29.03.1986 prot. n. 2321.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 2, Categoria C2, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

Schema di analisi economica identica a quella del lotto 1.

Valore unitario ordinario di riferimento pari a €/mq 1000,00

Aggiunte: La buona posizione del locale consente di assumere valori unitari nella fascia alta del segmento.

Detrazioni: Assenza di garanzie per eventuali vizi, mercato non libero, costi per la sistemazione amministrativa, edilizia e urbanistica, legata alla sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T	38,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
				Valore di stima:	€ 38.000,00

Valore di stima: € 38.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T
LOTTO 4 Bene n. 5. Magazzino privo di rifiniture, a conformazione rettangolare, costituito da un unico vano delle dimensioni nette di m (3,45 x 10,18), superficie utile mq 34, superficie catastale mq 39. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 4: N. 18 - Pianta dello stato di fatto in scala 1:100; N. 19 - Foto (dal n. 27 al n. 30); N. 20 - Visura storica p.lla 2863 sub 3 e planimetria catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 3, Categoria C2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.200,00
Schema di analisi economica identica a quella del lotto 1.
Valore unitario ordinario di riferimento pari a €/mq 800,00
Detrazioni: Assenza di garanzie per eventuali vizi, mercato non libero, costi per la sistemazione amministrativa, edilizia e urbanistica, legata alla sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T	39,00 mq	800,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00

Valore di stima:	€ 31.200,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 31.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 20.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T
 BENE N. 6. Fabbricato in muratura, esteso mq 47, copertura in legno a due falde, costituito da due camere e servizio igienico, allo stato attuale in condizioni degradate.
 DOCUMENTI ALLEGATI al BENE n. 6: N. 21 - Pianta del magazzino scala 1:100; N. 22 - Foto (dal n. 31 al n. 40); N. 23 - Visura storica foglio 34 p.lla 388 e planimetria catastale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 388, Categoria C2, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.040,00
 Metodologia di stima identica a quella utilizzata per gli altri lotti;
 Il segmento di mercato a cui si fa riferimento é: "fabbricato rurale in cattivo stato di conservazione, per obsolescenza e degrado, ma idoneo al ripristino delle funzionalità tramite intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria".
 Parametri unitari ordinari:
 Comune di Valledolmo €/mq (260,00 - 375,00)
 Comune di Sclafani Bagni €/mq (220,00 - 315,00)
 Valore unitario ordinario di riferimento €/mq 320,00
 Detrazioni: Costi per la sistemazione catastale del bene.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali
 BENE n. 7. Fondo agricolo in Sclafani Bagni contrada Regaleali, Catasto Terreni foglio 34 p.lla 389 superficie mq 9933, distante dagli abitati di Sclafani Bagni km 11 e di Valledolmo km 6 circa. La conformazione geometrica é regolare, a forma rettangolare, con lato maggiore orientato nella direzione Ovest-Est, confini lineari regolari, privi di recinzione. L'accesso al fondo avviene dal lato minore posto ad Ovest. La morfologia del paesaggio é di tipo collinare con versanti a pendenze costanti e regolari. Il suolo appare con tessitura e struttura tali da essere compatibile all'uso agricolo a cui è destinato.
 DOCUMENTI ALLEGATI al BENE n. 7: N. 24 - Stralcio del Foglio di mappa 34; N. 25 - Foto (dal n. 41 al n. 43); N. 26 - Visura storica della p.lla 389 e planimetria catastale; N. 27 - Verbale di pubblicazione del testamento di ** OMISSIS **, N. 28 - Certificato destinazione urbanistica p.lla 389 e ricerche su p.lla 388.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 389, Qualità Seminativo, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.355,95
 Il mercato fondiario di terreni "seminativi" é caratterizzato da diversi elementi , quali la giacitura, l'altimetria del sito, la fertilità del suolo, la suscettività alle trasformazioni, i miglioramenti fondiari

effettuati, la specificità dell'uso, della gestione, della produzione e della redditività.

Il valore fondiario assume, pertanto, prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle dette caratteristiche. Il valore fondiario ordinario, a suolo nudo, al netto della presenza del fabbricato, espresso in migliaia di euro per ettaro, acquisito da specifiche Banche date di Enti preposti all'osservazione del mercato di fondi rustici, riporta, per terreni "seminativi su suolo collinare interno alla Regione Sicilia, per l'anno 2021":

- Provincia di Palermo (min - max - medio) 8,7 - 22,2 - 9,8

- Provincia di Caltanissetta (min - max - medio) 6,1 - 18,1 - 7,3

- Provincia di Enna (min - max - medio) 8,7 - 20,0 - 9,2

Valore fondiario ordinario di riferimento: €/ha 21,5.

Detrazioni: Costi per i necessari aggiornamenti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T	47,00 mq	320,00 €/mq	€ 15.040,00	100,00%	€ 15.040,00
Bene N° 7 - Terreno Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali	9933,00 mq	2,15 €/mq	€ 21.355,95	100,00%	€ 21.355,95
				Valore di stima:	€ 36.395,95

Valore di stima: € 35.899,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	899,30	€

Valore finale di stima: € 35.000,00

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 14/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilato Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T
SITO Il Comune di Valledolmo, dove é ubicato il lotto, fa parte della città metropolitana di Palermo. Il suo centro urbano é posto in un declivio collinare a quota m 780 circa s.l.m. Il sito é bel collegato alla viabilità urbana, ai servizi e infrastrutture della zona e ai territori dei comuni vicini (Alia, Vicari, Caltavuturo, Cerda, ...). E', inoltre, collegato ai capoluoghi di Palermo, Caltanissetta e Agrigento, tramite la strada provinciale SP 8 e le strade statali SS 120 e 121, nonché con l'autostrada A19 Palermo-Catania.
EDIFICIO L'edificio nel quale é ubicato il lotto é stato realizzato intorno agli anni 1968/'70, con concessione edilizia prot. n. 4122 del 31.08.1968 e progetto approvato per realizzare un edificio doppio di piano terra e primo. In corso d'opera, o in tempi successivi, sono state apportate varianti al progetto assentito, per le quali é stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85. Il fabbricato, allo stato attuale, é costituito da quattro piani fuori terra (terra, 1°, 2° e terzo mansardato), n. 8 unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi ed é, pertanto, un condominio minimo, con presenza di elementi edilizi comuni (art. 1117 c.c.).
CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1 Bene n. 1 Il lotto 1 è posto al piano terra, a destra rispetto all'ingresso principale dell'edificio. E' contraddistinto al Catasto Fabbricati foglio MU p.lla 3378 sub 4. Trattasi di un unico locale, a conformazione rettangolare, delle dimensioni nette m 5,42 x 13,15, superficie utile mq 72,00, superficie convenzionale mq 83, altezza utile m 4,75, larghezza vano ingresso m 4,00, privo di servizio igienico e di rifiniture edilizie. L'altezza utile di m 4,75, a differenza di quella assentita di m 3,10, consente di utilizzare il locale, oltre alle funzioni previste per la categoria catastale C/2, anche come autorimessa per veicoli di grandi dimensioni (v. Allegato 3).
DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO N. 1 - Certificato anagrafico dell'esecutato; N. 2 - Copia verbale di pubblicazione testamento di Vallone Pietra; N. 3 - Pianta dello stato dei luoghi attuale (scala 1:100) e particolari grafici relativi alle varianti volumetriche apportate; N. 4 - Foto (dal n. 1 al n. 3); N. 5 - Visura storica p.lla 3378 sub 4 e planimetria catastale; N. 6 - Stralcio progetto assentito e copia concessione edilizia lotto 1; N. 7 - Stralcio Istanza di sanatoria legge 47/85 protocollo n. 2028 del 12/03/1986. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1
EDIFICIO L'edificio, in cui é ubicato il bene n. 2, é lo stesso in cui é posto il precedente bene e, pertanto, a quest'ultimo ci si riporta per la descrizione delle caratteristiche generali. BENE N. 2 E'una abitazione di tipo economico posta al piano 1°, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio M U p.lla 3378 sub 7, superficie mq 103. Lo stesso piano contiene anche il bene n. 3. Sia il bene 2 che il bene 3, allo stato attuale, risultato fuse in un'unica entità a formare una sola unità abitativa. LOTTO 2 Il lotto n. 2 é il risultato dalla fusione, fisica e funzionale, dei sub 7 e 8, di superficie complessiva mq 214 e consistenza 7 vani (sommatoria delle superfici e delle consistenze dei due sub). Questa abitazione risultante é dotata di buone rifiniture interne, completezza di impianti e di allacci, balcone di affaccio sulla via Piersanti Mattarella e balconcino di minimo sporto sulla via Pio La Torre.
DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 2 N. 8 - Pianta stato dei luoghi attuale scala 1:100; N. 9 - Foto (dal n. 4 al n. 21); N. 10 - Visura storica p.lla 3378 sub 7 e planimetria catastale; N. 11 - Stralcio del progetto originario assentito;

N. 12 - Stralcio istanza sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 2028 del 12.03.1986. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 7, Categoria A3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1
Vedasi Descrizione relativa al Bene n. 2 DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 3 N. 13 - Visura storica p.lla 3378 sub 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 8, Categoria A3, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedi bene n. 2

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T
EDIFICIO Il lotto 3 é ubicato nel centro urbano di Valledolmo corso Garibaldi n. 60. L'edificio nel quale insiste é compreso in un insieme continuo di fabbricati costruiti in aderenza tra di loro e delimitati dal corso Garibaldi e dalla via Piersanti Mattarella. Realizzato con strutture portanti in muratura di blocchi di tufo, solaio in laterocemento e copertura in legno a due falde. Il fabbricato é un terra - tetto, diviso orizzontalmente nelle due unità: . LOTTO 3 (bene n. 4): piano terra lato corso Garibaldi e, contemporaneamente, piano semicantinato rispetto alla retrostante via Piersanti Mattarella, dalla quale confina con un muro controterra; - LOTTO 4 (bene n. 5): piano primo dal lato corso Garibaldi, su cui prospetta con un vano finestra e, contemporaneamente, piano terra lato via Piersanti Mattarella.
CARATTERISTICHE DEL LOTTO 3 Trattasi di un magazzino costituito da un unico vano e un piccolo servizio igienico della superficie totale mq 38. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO N. 14 - Pianta scala 1:100; N. 15 - Foto (dal n. 22 al n. 26); N. 16 - Visura storica p.lla 2863 sub 2 e planimetria catastale; N. 17 - Stralcio istanza di sanatoria del 29.03.1986 prot. n. 2321.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 2, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T
LOTTO 4 Bene n. 5 Magazzino privo di rifiniture, a conformazione rettangolare, costituito da un unico vano delle dimensioni nette di m 3,45 x m 10,18, superficie utile mq 34 superficie catastale mq 39. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 4 N. 18 - Pianta dello stato di fatto in scala 1:100; N. 19 - Foto (dal n. 27 al n. 30); N. 20 - Visura storica p.lla 2863 sub 3 e planimetria catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 3, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Valledolmo approvato con D.A. del 23.10.2009 n. 1096, ricade in zona omogenea "B", di completamento del centro urbano.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T
BENE n. 6 Trattasi di fabbricato in muratura, esteso mq 47, copertura in legno a due falde, costituito da due camere e servizio igienico, allo stato attuale in condizioni degradate. DOCUMENTI ALLEGATI al BENE n. 6 N. 21 - Pianta del magazzino scala 1:100; N. 22 - Foto (dal n. 31 al n. 40); N. 23 - Visura storica foglio 34 p.lla 388 e planimetria catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 388, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedasi "Certificato di destinazione urbanistica allegato".
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali
BENE n. 7 Fondo agricolo in Sclafani Bagni contrada Regaleali, Catasto Terreni foglio 34 p.lla 389 superficie mq 9933, distante dagli abitati di Sclafani Bagni km 11 e di Valledolmo km 6 circa. La conformazione geometrica é irregolare, a forma rettangolare, con lato maggiore orientato nella direzione Ovest-Est, confini lineari regolari, privi di recinzione. L'accesso al fondo avviene dal lato minore posto ad Ovest. La morfologia del paesaggio é di tipo collinare con versanti a pendenze costanti e regolari. Il suolo appare con tessitura e struttura tali da essere compatibile all'uso agricolo a cui è destinato. Allegati: N. 24 - Stralcio del Foglio di mappa 34; N. 25 - Foto (dal n. 41 al n. 43); N. 26 - Visura storica della p.lla 389 e planimetria catastale; N. 27 - Verbale di pubblicazione del testamento di ** OMISSIS **; N. 28 - Certificato destinazione urbanistica p.lla 389 e ricerche su p.lla 388. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 389, Qualità Seminativo, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo normale, tenendo conto dell'uso non abitativo del locale.		
Descrizione:	<p>SITO Il Comune di Valledolmo, dove é ubicato il lotto, fa parte della città metropolitana di Palermo. Il suo centro urbano é posto in un declivio collinare a quota m 780 circa s.l.m. Il sito é bel collegato alla viabilità urbana, ai servizi e infrastrutture della zona e ai territori dei comuni vicini (Alia, Vicari, Caltavuturo, Cerda, ...). E', inoltre, collegato ai capoluoghi di Palermo, Caltanissetta e Agrigento, tramite la strada provinciale SP 8 e le strade statali SS 120 e 121, nonché con l'autostrada A19 Palermo-Catania. EDIFICIO L'edificio nel quale é ubicato il lotto é stato realizzato intorno agli anni 1968/'70, con concessione edilizia prot. n. 4122 del 31.08.1968 e progetto approvato per realizzare un edificio doppio di piano terra e primo. In corso d'opera, o in tempi successivi, sono state apportate varianti al progetto assentito, per le quali é stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85. Il fabbricato, allo stato attuale, é costituito da quattro piani fuori terra (terra, 1°, 2° e terzo mansardato), n. 8 unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi ed é, pertanto, un condominio minimo, con presenza di elementi edilizi comuni (art. 1117 c.c.). CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1 Bene n. 1 Il lotto 1 é posto al piano terra, a destra rispetto all'ingresso principale dell'edificio. E' contraddistinto al Catasto Fabbricati foglio MU p.lla 3378 sub 4. Trattasi di un unico locale, a conformazione rettangolare, delle dimensioni nette m 5,42 x 13,15, superficie utile mq 72,00, superficie convenzionale mq 83, altezza utile m 4,75, larghezza vano ingresso m 4,00, privo di servizio igienico e di rifiniture edilizie. L'altezza utile di m 4,75, a differenza di quella assentita di m 3,10, consente di utilizzare il locale, oltre alle funzioni previste per la categoria catastale C/2, anche come autorimessa per veicoli di grandi dimensioni (v. Allegato 3). DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO N. 1 - Certificato anagrafico dell'esecutato; N. 2 - Copia verbale di pubblicazione testamento di Vallone Pietra; N. 3 - Pianta dello stato dei luoghi attuale (scala 1:100) e particolari grafici relativi alle varianti volumetriche apportate; N. 4 - Foto (dal n. 1 al n. 3); N. 5 - Visura storica p.lla 3378 sub 4 e planimetria catastale; N. 6 - Stralcio progetto assentito e copia concessione edilizia lotto 1; N. 7 - Stralcio Istanza di sanatoria legge 47/85 protocollo n. 2028 del 12/03/1986.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledolmo (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 7, Categoria A3, Graffato no	Superficie	103,00 mq

Stato conservativo:	Stato conservativo riferito all'intera unità immobiliare costituita dai beni nn. 2 e 3, quale fusione di essi: buono stato di conservazione.
Descrizione:	EDIFICIO L'edificio, in cui è ubicato il bene n. 2, è lo stesso in cui è posto il precedente bene e, pertanto, a quest'ultimo ci si riporta per la descrizione delle caratteristiche generali. BENE N. 2 E'una abitazione di tipo economico posta al piano 1°, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio M U p.lla 3378 sub 7, superficie mq 103. Lo stesso piano contiene anche il bene n. 3. Sia il bene 2 che il bene 3, allo stato attuale, risultano fuse in un'unica entità a formare una sola unità abitativa. LOTTO 2 Il lotto n. 2 è il risultato dalla fusione, fisica e funzionale, dei sub 7 e 8, di superficie complessiva mq 214 e consistenza 7 vani (sommatoria delle superfici e delle consistenze dei due sub). Questa abitazione risultante è dotata di buone rifiniture interne, completezza di impianti e di allacci, balcone di affaccio sulla via Piersanti Mattarella e balconcino di minimo sporto sulla via Pio La Torre. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 2 N. 8 - Pianta stato dei luoghi attuale scala 1:100; N. 9 - Foto (dal n. 4 al n. 21); N. 10 - Visura storica p.lla 3378 sub 7 e planimetria catastale; N. 11 - Stralcio del progetto originario assentito; N. 12 - Stralcio istanza sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 2028 del 12.03.1986.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato, quale abitazione principale e luogo di residenza dal debitore e dalla sua famiglia.

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 18, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3378, Sub. 8, Categoria A3, Graffato no	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	Vedi nota riportata per il bene n. 2.		
Descrizione:	Vedasi Descrizione relativa al Bene n. 2 DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 2 Bene n. 3 N. 13 - Visura storica p.lla 3378 sub 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Valledolmo (PA) - corso Garibaldi n. 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 2, Categoria C2, Graffato no	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è oggetto recente di manutenzione, come da rilievo fotografico.		
Descrizione:	EDIFICIO Il lotto 3 è ubicato nel centro urbano di Valledolmo corso Garibaldi n. 60. L'edificio nel quale insiste è compreso in un insieme continuo di fabbricati costruiti in aderenza tra di loro e delimitati dal corso Garibaldi e dalla via Piersanti Mattarella. Realizzato con strutture portanti in muratura di blocchi di tufo, solaio in laterocemento e copertura in legno a due falde. Il fabbricato è un terra - tetto, diviso orizzontalmente nelle due unità: . LOTTO 3 (bene n. 4): piano terra lato corso Garibaldi e, contemporaneamente, piano semicantinato rispetto alla retrostante via Piersanti Mattarella, dalla quale confina con un muro controterra; - LOTTO 4 (bene n. 5): piano primo dal lato corso Garibaldi, su cui prospetta con un vano finestra e, contemporaneamente, piano terra lato via Piersanti Mattarella.		

	CARATTERISTICHE DEL LOTTO 3 Trattasi di un magazzino costituito da un unico vano e un piccolo servizio igienico della superficie totale mq 38. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO N. 14 - Pianta scala 1:100; N. 15 - Foto (dal n. 22 al n. 26); N. 16 - Visura storica p.lla 2863 sub 2 e planimetria catastale; N. 17 - Stralcio istanza di sanatoria del 29.03.1986 prot. n. 2321.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Valledolmo (PA) - via Piersanti Mattarella n. 5 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2863, Sub. 3, Categoria C2, Graffato no	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il bene n. 5 é privo di rifiniture interne (foto 30). Il prospetto lato corso Garibaldi é al grezzo, con i blocchi di tufo a vista, quello su via Piertanti Mattarella é ad intonaco con solo rinzaffo. Non risultano impianti tecnologici interni.		
Descrizione:	LOTTO 4 Bene n. 5 Magazzino privo di rifiniture, a conformazione rettangolare, costituito da un unico vano delle dimensioni nette di m 3,45 x m 10,18, superficie utile mq 34 superficie catastale mq 39. DOCUMENTI ALLEGATI AL LOTTO 4 N. 18 - Pianta dello stato di fatto in scala 1:100; N. 19 - Foto (dal n. 27 al n. 30); N. 20 - Visura storica p.lla 2863 sub 3 e planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 6 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 388, Categoria C2, Graffato no	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo pessimo.		
Descrizione:	BENE N. 6 Trattasi di fabbricato in muratura, esteso mq 47, copertura in legno a due falde, costituito da due camere e servizio igienico, allo stato attuale in condizioni degradate. DOCUMENTI ALLEGATI al BENE n. 6 N. 21 - Pianta del magazzino scala 1:100; N. 22 - Foto (dal n. 31 al n. 40); N. 23 - Visura storica foglio 34 p.lla 388 e planimetria catastale.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Sclafani Bagni (PA) - contrada Regaleali		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 389, Qualità Seminativo, Graffato no	Superficie	9933,00 mq
Descrizione:	BENE n. 7 Fondo agricolo in Sclafani Bagni contrada Regaleali, Catasto Terreni foglio 34 p.lla 389 superficie mq 9933, distante dagli abitati di Sclafani Bagni km 11 e di Valledolmo km 6 circa. La conformazione geometrica é rwegolare, a forma rettangolare, con lato maggiore orientato nella direzione Ovest-Est, confini lineari regolari, privi di recinzione. L'accesso al fondo avviene dal lato minore posto ad Ovest. La morfologia del paesaggio é di tipo collinare con versanti a pendenze costanti e regolari. Il suolo appare con tessitura e struttura tali da essere compatibile all'uso agricolo a cui è destinato. Allegati: N. 24 - Stralcio del Foglio di mappa 34; N. 25 - Foto (dal n. 41 al n. 43); N. 26 - Visura storica della p.lla 389 e planimetria catastale; N. 27 - Verbale di pubblicazione del testamento di ** OMISSIS **; N. 28 - Certificato destinazione urbanistica p.lla 389 e ricerche su p.lla 388.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - VIA PIERSANTI MATTARELLA N. 16, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 171
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDOLMO (PA) - CORSO GARIBALDI N. 60, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012

N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 171
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA REGALEALI SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/12/2012
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 5097
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Pulvino Gianfranco sede Alia (PA)
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 16624
N° raccolta: 8140

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 03/06/2022
Reg. gen. 27299 - Reg. part. 21560
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
Contro ** OMISSIS **
Formalità a carico della procedura