
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** **Omissis** ****, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T.....	26
Lotto 2.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30

Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	38
Lotto 2	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 18.397,18	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.261,15	46

INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto **** *Omissis* ****, con studio _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo n. 1.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3.

Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a due elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, che su via Camillo, ovvero dove è posto l'ingresso al civico n. 1.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Trattasi di un immobile a una elevazioni fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, sito nel Comune di San Mauro Castelveverde (PA), via Milano snc.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelveverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile accessorio destinato a magazzino e locale tecnico, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6.

Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio su via Milano, ovvero dove è posto l'ingresso.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di una sola apertura su via Milano, sul prospetto secondario.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO, SNC, PIANO T

Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso strumentale, garage, sito nel Comune di San Mauro Castelveverde (PA), via Camillo snc.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelveverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile adibito a garage, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5.

Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/09/2023, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 07/09/2023, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2023, ai nn. 39138/30278. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, riporta l'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** in data 16/10/1998, in San Mauro Castelverde (PA), i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/09/2023, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 07/09/2023, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2023, ai nn. 39138/30278. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, riporta l'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in

Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore precedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** in data 16/10/1998, in San Mauro Castelverde (PA), i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.67 del Comune di San Mauro Castelverde (PA), l'immobile in oggetto, fabbricato a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 357. Tale cespite confina a Ovest, Nord-Ovest e Nord con via Milano; a Nord-Est ed Est con la part.lla n. 358; a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest con via Camillo, dove è posto l'ingresso al civico n.1; tutte identificate al foglio di mappa n.67 del Comune di San Mauro Castelverde (PA).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.67 del Comune di San Mauro Castelve rde (PA), l'immobile in oggetto, fabbricato a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 357. Tale cespite confina a Nord con via San Giuseppe; a Nord-Est ed Est con la part.lla n. 358; a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest con via Camillo, dove è posto l'ingresso al civico n.1; a Ovest e Nord-Ovest con la via Milano, tutte identificate al foglio di mappa n.67 del Comune di San Mauro Castelve rde (PA).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,50 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,65 m	Primo
Abitazione	15,95 mq	20,15 mq	1	20,15 mq	2,60 m	Secondo
Balcone scoperto	1,05 mq	1,05 mq	0,25	0,26 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				45,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 45,41.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale tecnico	9,70 mq	10,20 mq	1	10,20 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 10,20.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 34 mq Rendita € 0,08 Piano 1-2
Dal 15/04/1993 al 04/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani "Variazione della destinazione e sopraele Rendita € 43,38 Piano 1-2-3
Dal 04/12/2002 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani "Divisione , diversa distribuzione degli sp Rendita € 37,18 Piano 1-2
Dal 01/07/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani "Cambio di proprietà" Rendita € 37,18

		Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani "Inserimento superficie catastale" Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 37,18 Piano 1-2

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo- Sezione Territorio in data 20/11/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, viene costituito in data 04/12/2002 con Pratica catastale PA507287 per VARIAZIONE DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE, tale operazione catastale ripristina l'originaria consistenza dell'unità immobiliare originaria (identificata con il sub. n. 2). Si precisa che in data 15/04/1993 è stata effettuata una variazione catastale per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E SOPRAELEVAZIONE, non considerando la sopraelevazione che riguarda il piano terzo non oggetto della presente, i cambio di destinazione d'uso non è stato supportato da una pratica edilizia, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, da cui si deduce che per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Rendita € 0,03 Piano T
Dal 15/04/1993 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 mq "Integrazione di planimetria" Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 34,45 Piano T
Dal 01/07/2003 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 mq "Cambio di proprietà" Rendita € 34,45 Piano T
Dal 25/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 9 mq "Divisione, variazione

		destinazione d'uso da Rendita € 10,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 9 mq "Inserimento della superficie" Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 10,69 Piano T

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo- Sezione Territorio in data 20/11/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, viene costituito in data 25/02/2011 con Pratica catastale PA0108271 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE-VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A MAGAZZINO, tale operazione catastale non è stata supportata da una pratica edilizia, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, da cui si deduce che per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	357	3		A4	4	3 vani	59,00 mq	37,18 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 15/12/2023, presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA), in via Camillo,

n. 1, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), fabbricato a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, p.lla n. 357, sub. n. 3, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, consistenza 3 vani, superficie catastale 59,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo. Si evidenzia che il vano posto al piano primo è utilizzato quale vano letto anziché vano cucina.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

Si precisa che l'ingresso e la scala di collegamento tra i due piani, ancorché costituenti parti esclusive dell'immobile in oggetto, si configurano quali parti comuni che permettono l'accesso all'unità immobiliare posta al piano terzo e identificata al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, p.lla n. 357, sub. n. 4. Quest'ultimo unitamente all'unità immobiliare oggetto della presente formavano unico immobile, come si evince dall'analisi della documentazione catastale storica (allegata alla presente), dal 15/04/1993 fino al 04/12/2002. Allo stato attuale, seppur di proprietà aliena è occupata dagli esecutati e destinata a vano cucina con annesso locale w.c. e unico balcone su tutto il perimetro.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, 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	
	67	357	6		C2	5	9,00	13,00 mq	10,69 €	T		

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 15/12/2023, presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA), in via Milano, snc, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), locale tecnico accessorio all'abitazione soprastante, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, p.lla n. 357, sub. n. 6, categoria C/2, magazzino e locale di deposito, consistenza 9 mq, superficie catastale 13,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ad eccezione dei gradini di accesso.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo è buono, è rifinita in tutte le sue parti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita a locale tecnico, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, è allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sito in via Camillo, al civico n. 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, possiede parti comuni con gli altri immobili facenti parte del fabbricato, ovvero: struttura portante, facciata, copertura. Inoltre possiede parti comuni con l'immobile posto al piano terzo del medesimo fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 4. Ovvero l'ingresso e la scala di collegamento tra i due piani, ancorché costituenti parti esclusive dell'immobile in oggetto, si configurano quali parti comuni che permettono l'accesso all'unità immobiliare posta al piano terzo. Quest'ultima unitamente all'unità immobiliare oggetto della presente formavano unico immobile, come si evince dall'analisi della documentazione catastale storica (allegata alla presente), dal 15/04/1993 fino al 04/12/2002. Allo stato attuale, seppur di proprietà aliena è occupata dagli esecutati e destinata a vano cucina con annesso locale w.c. e unico balcone su tutto il perimetro.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), via Milano, s.n.c, adibita a locale tecnico, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, possiede parti comuni con gli altri immobili facenti parte del fabbricato, ovvero: struttura portante, facciata, copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene è gravato da una servitù prediale di passaggio di fatto.

Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva si configura quale unità servente dalla quale si accede all'unità dominante costituita dall'immobile posto al piano terzo del medesimo fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 4. Ovvero l'ingresso e la scala di collegamento tra i due piani, ancorché costituenti parti esclusive dell'immobile in oggetto, si configurano quali superfici di passaggio (servitù di fatto) che permettono l'accesso all'unità immobiliare posta al piano terzo. Quest'ultima unitamente all'unità immobiliare oggetto della presente formavano unico immobile, come si evince dall'analisi della documentazione catastale storica (allegata alla presente), dal 15/04/1993 fino al 04/12/2002. Allo stato attuale, seppur di proprietà aliena è occupata dagli esecutati e destinata a vano cucina con annesso locale w.c. e unico balcone su tutto il perimetro.

Il sottoscritto c.t.u. al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare, svincolando la stessa dalla servitù di passaggio, suggerisce la presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" (S.C.I.A), completa di tutti i pareri, finalizzata alla ristrutturazione edilizia dei vani, la realizzazione di un'apertura nel solaio intermedio per la posa di una scala interna, e il frazionamento della scala e dell'ingresso, per realizzare un bene comune da cui accedere sia all'unità immobiliare oggetto della presente che a quella posta al piano terzo.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 3.000,00 per spese e competenze tecniche ed € 6.000,00 per l'esecuzione delle opere, tali costi non saranno detratti dal valore a base d'asta in quanto non occorrenti a definirne la regolarità sotto il profilo edilizi-urbanistico e catastale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative, in quanto seppure negli archivi informatizzati di Cancelleria risultano due distinte procedure esecutive nei confronti degli odierni esecutati e sugli immobili staggiti, entrambe risultano estinte, e precisamente:

- 1) la n. 147/2006 r.g.es. avviata da Spallina Antonio, estinta in data 18.06.2019, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14/02/2007 ai nn. 11432/7231;
- 2) la n.218/2008 r.g.es. avviata da Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso S.C., estinta in data 30.10.2014, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2009 ai nn. 10742/8138.

Si precisa però che dalla Ispezione Ipotecaria del 24/04/2024 risultano ancora pendenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), via Milano, s.n.c, adibita a locale tecnico, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative, in quanto seppure negli archivi informatizzati di Cancelleria risultano due distinte procedure esecutive nei confronti degli odierni esecutati e sugli immobili staggiti, entrambe risultano estinte, e precisamente:

1) la n. 147/2006 r.g.es. avviata da Spallina Antonio, estinta in data 18.06.2019, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14/02/2007 ai nn. 11432/7231;

2) la n.218/2008 r.g.es. avviata da Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso S.C., estinta in data 30.10.2014, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2009 ai nn. 10742/8138.

Si precisa però che dalla Ispezione Ipotecaria del 24/04/2024 risultano ancora pendenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di San Mauro Casterverde (PA), via Camillo n. 1.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Casterverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

L'immobile fa parte di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, che su via Camillo, ovvero dove è posto l'ingresso al civico n. 1.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

Il bene in oggetto, immobile civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Casterverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un infisso in legno, del tipo portoncino in legno, sito al civico n. 1 della via Camillo, che permette di accedere ad un disimpegno di piano terra, che distribuisce un vano destinato a camera da letto e un w.c. completo di vaso, doccia e lavabo oltre la scala, addossata al muro di spina, la quale collega i tre livelli dell'intero edificio residenziale e che si configura come bene comune al cespite in oggetto e all'immobile posto al piano terzo, configurando una servitù di passaggio di fatto.

Il vano scala, di distribuzione verticale è rivestito con piastrelle ceramiche ed è completo di corrimano in ferro.

Al piano secondo è presente la camera padronale, dotata di balcone, e un disimpegno che permette l'accesso anche all'ultima porzione della scala che conduce al piano terzo, non oggetto della presente.

Al piano terzo, che non è oggetto della presente procedura edilizia, di proprietà aliena ma che allo stato attuale è detenuto dagli esecutati sono presenti il soggiorno cucina e un w.c. oltre un balcone continuo su due lati.

L'immobile presenta un'altezza utile interna variabile per il piano primo, direttamente accessibile dalla via Camillo, pari a 2,65 ml, mentre al piano secondo pari a 2,60 ml.

La superficie residenziale netta è uguale a mq 35,45, quella non residenziale ovvero del balcone di piano primo è di mq 1,05.

La superficie lorda del bene n. 1, che compone congiuntamente alla cantina posta al piano terra il Lotto n. 1, a più elevazioni fuori terra, è pari a mq 45,15.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed è rifinito in tutte le sue parti.

Il cespite è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle, i rivestimenti parietali w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico a tutta altezza. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in legno, parte di colore ciliegio e parte di colore bianco, con vetri singoli e avvolgibili, ad eccezione del portoncino d'ingresso su via Camillo. Anche le porte interne sono in legno di colore bianco con inserti in vetro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale, dell'unità immobiliare, è buono.

Il sottoscritto c.t.u. al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare, svincolando la stessa dalla servitù di passaggio, suggerisce la presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" (S.C.I.A.), completa di tutti i pareri, finalizzata alla ristrutturazione edilizia dei vani, la realizzazione di un'apertura nel solaio intermedio per la posa di una scala interna, e il frazionamento della scala e dell'ingresso, per realizzare un bene comune da cui accedere sia all'unità immobiliare oggetto della presente che a quella posta al piano terzo.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 3.000,00 per spese e competenze tecniche ed € 6.000,00 per l'esecuzione delle opere, tali costi non saranno detratti dal valore a base d'asta in quanto non occorrenti a definirne la regolarità sotto il profilo edilizi-urbanistico e catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, sito nel Comune di San Mauro Casterverde (PA), via Milano snc.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Casterverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

L'immobile fa parte di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Camillo.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato. L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

Il bene in oggetto, immobile accessorio destinato a magazzino e locale tecnico, a una elevazione fuori terra, è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6.

L'accesso al locale tecnico avviene attraverso un infisso in ferro sito nella via Milano, che permette di accedere, attraverso una scala, ad un unico vano destinato a locale tecnico e riserva idrica per l'alimentazione delle utenze idriche della parte residenziale soprastante e della quale si configura quale bene pertinenziale.

L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a 3,10 ml, direttamente accessibile dalla via Milano.

La superficie non residenziale è pari a mq 9,70.

La superficie lorda del bene n. 2, che compone congiuntamente all'immobile posto al piano primo e secondo il Lotto n. 1, a una elevazione fuori terra, è pari a mq 10,20.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto ed è rifinito in tutte le sue parti.

Il cespite è rifinito al grezzo con pavimentazione cementizia e intonaco frattazzato sulle superfici parietali e del soffitto.

L'unico infisso esterno, che permette l'accesso per mezzo di alcuni gradini dalla via Milano, è in ferro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico.

Lo stato di conservazione generale, dell'unità immobiliare, è discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a locale tecnico, sita in via Milano, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2003 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARIA MADDALENA BRUCATO	01/07/2003	35795	9042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo - Agenzia del territorio	07/07/2003	20619	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il bene pignorato è pervenuto ai Sig.ri **** Omissis ****, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2003 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARIA MADDALENA BRUCATO	01/07/2003	35795	9042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo - Agenzia del territorio	07/07/2003	20619	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il bene pignorato è pervenuto ai Sig.ri **** Omissis ****, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 07/07/2003
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 4714
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 23.000,00
Interessi: € 27.000,00
Percentuale interessi: 5,177 %
Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA
Data: 03/07/2003
N° repertorio: 35807
N° raccolta: 9048
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 16/06/2023
Reg. gen. 30019 - Reg. part. 2951
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 23.000,00
Interessi: € 27.000,00
Percentuale interessi: 5,177 %
Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA
Data: 03/07/2003
N° repertorio: 35807
N° raccolta: 9048

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 31/07/2023

Reg. gen. 39138 - Reg. part. 30278

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 07/07/2003

Reg. gen. 28550 - Reg. part. 4714

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 23.000,00

Interessi: € 27.000,00

Percentuale interessi: 5,177 %

Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA

Data: 03/07/2003

N° repertorio: 35807

N° raccolta: 9048

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 16/06/2023

Reg. gen. 30019 - Reg. part. 2951

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 23.000,00

Interessi: € 27.000,00

Percentuale interessi: 5,177 %

Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA

Data: 03/07/2003

N° repertorio: 35807

N° raccolta: 9048

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 31/07/2023

Reg. gen. 39138 - Reg. part. 30278

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelveverde (PA).

Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita a locale tecnico, sita in via Milano, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelveverde (PA).

Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelveverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCOSTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, n. 1, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano primo e secondo, è di antica costruzione.

Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>.

Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che:

- dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da n. 2 piani fuori terra, aveva una consistenza di 34,00 mq ed una destinazione d'uso C/2 - magazzini e locali di deposito (sub. 2);
- in 15/04/1993 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino) ad A/4 (abitazione di tipo popolare) e per sopraelevazione del piano terzo, che restituisce un bene di 3,5 vani distribuiti complessivamente su tre livelli (sub. 2);
- in data 04/12/2002, è stata realizzata un frazionamento per la divisione dei piani primo e secondo (sub n. 3 - derivato dal sub. 2) dal piano terzo (sub n. 4 - derivato dal sub. 2), oltre una variazione per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi esterni.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto:

1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente coincide con quella derivata dagli atti storici, ovvero circa 34 mq utili distribuiti su due livelli con ingresso posto sulla via Camillo;
2. la destinazione d'uso attuale non corrisponde con quella originaria e non sono state rinvenute pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso;
3. per quanto riguarda gli aspetti incidenti della sopraelevazione (censita nel 1993), scala e copertura, non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo.

Si precisa che per quanto attiene le altezze dei vani abitabili, considerato che in alcuni casi sono inferiori a 2,70 ml e che l'intero edificio è di antica costruzione, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L. 120/2020 <<...le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto...>>.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna.

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere regolarizzate.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita: << Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;

- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dalla attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCOSE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Milano, snc, unità immobiliare adibito a locale tecnico, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano terra, è di antica costruzione.

Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>.

Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che:

- dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da un unico ambiente formato dallo stesso unito con il bene censito al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub 5 anche'esso oggetto del presente procedimento esecutivo;
- la destinazione d'uso catastale originaria era C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- in data 25/02/2011 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/6 (garage) a C/2 (magazzino) e per divisione dell'unità originaria (sub. 1) in due subalterni da è stato derivato il cespite in oggetto (sub. 6);

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto:

1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente non coincide con quella derivata dagli atti storici, in quanto è stato realizzato un frazionamento per il quale non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo;
2. la destinazione d'uso attuale non corrisponde con quella originaria e non sono state rinvenute pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016).

- il comma 1, lettera b dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definisce: <<"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...>>

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, che riguarda un frazionamento con esecuzione di opere con cambio di destinazione d'uso che non altera il carico urbanistico, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. 380/2001:

- Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche. Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA CAMILLO N. 1, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.III n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo fa parte di un condominio di fatto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MAURO CASTELVERDE (PA) - VIA MILANO, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita a locale tecnico, sita in via Milano, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.III n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, fa parte di un condominio di fatto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/09/2023, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 07/09/2023, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2023, ai nn. 39138/30278. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, riporta l'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** in data 16/10/1998, in San Mauro Castelverde (PA), i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.67 del Comune di San Mauro Castelverde (PA), l'immobile in oggetto, fabbricato a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 357. Tale cespite confina a Nord con via San Giuseppe; a Nord-Est ed Est con la part.lla n. 358; a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest con via Camillo, dove è posto l'ingresso al civico n.1; a Ovest e Nord-Ovest con la via Milano, tutte identificate al foglio di mappa n.67 del Comune di San Mauro Castelverde (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,85 mq	18,60 mq	1	18,60 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				18,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 18,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Rendita € 0,03 Piano T
Dal 15/04/1993 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 mq "Integrazione di planimetria" Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 34,45 Piano T
Dal 01/07/2003 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 mq "Cambio di proprietà" Rendita € 34,45 Piano T
Dal 25/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq "Divisione" Rendita € 20,97 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 357, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq "Inserimento superficie" Superficie catastale 18 mq mq Rendita € 20,97 Piano T

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio in data 20/11/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, viene costituito in data 25/02/2011 con Pratica catastale PA0108271 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE, tale operazione catastale non è stata supportata da una pratica edilizia, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, da cui si deduce che per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	357	5		C6	5	14,00	18,00 mq	20,97 €	T	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 15/12/2023, presso il Comune di San Mauro Castelverde (PA), in via Camillo, snc, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), garage, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, p.lla n. 357, sub. n. 5, categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza 14 mq, superficie catastale 18,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita a garage, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.III n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, è allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, s.n.c, adibita a garage, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.III n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, possiede parti comuni con gli altri immobili facenti parte del fabbricato, ovvero: struttura portante, facciata, copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il cespite in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, s.n.c, adibita a garage, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.III n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative, in quanto seppure negli archivi informatizzati di Cancelleria risultano due distinte procedure esecutive nei confronti degli odierni esecutati e sugli immobili staggiti, entrambe risultano estinte, e precisamente:

- 1) la n. 147/2006 r.g.es. avviata da Spallina Antonio, estinta in data 18.06.2019, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14/02/2007 ai nn. 11432/7231;
- 2) la n.218/2008 r.g.es. avviata da Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso S.C., estinta in data 30.10.2014, in riferimento a Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2009 ai nn. 10742/8138.

Si precisa però che dalla Ispezione Ipotecaria del 24/04/2024 risultano ancora pendenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso strumentale, garage, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo snc.

Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

L'immobile fa parte di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

Il bene in oggetto, immobile strumentale destinato a garage, a una elevazione fuori terra, è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5.

L'accesso al garage avviene attraverso un infisso del tipo saracinesca avvolgibile nella via Camillo, che permette di accedere, anche con un mezzo di trasporto, ad un unico vano destinato a garage.

L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a 3,10 ml, direttamente accessibile dalla via Camillo.

La superficie utile è pari a mq 14,85.

La superficie lorda del bene n. 3, che compone il Lotto n. 2, a una elevazione fuori terra, è pari a mq 18,60.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto ed è rifinito in tutte le sue parti.

Il cespite è rifinito al grezzo con pavimentazione cementizia e intonaco frattazzato sulle superfici parietali e del soffitto.

L'unico infisso esterno, che permette l'accesso dalla via Camillo, è in ferro del tipo saracinesca avvolgibile.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico.

Lo stato di conservazione generale, dell'unità immobiliare, è discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a garage, sita in via Camillo, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2003 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARIA MADDALENA BRUCATO	01/07/2003	35795	9042
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo - Agenzia del territorio	07/07/2003	20619	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Il bene pignorato è pervenuto ai Sig.ri **** Omissis ****, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 01/07/2003 in Notaio **** Omissis ****, in Gangi, rep. 35795, trascritto in data 07/07/2003 al n. 20619, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 07/07/2003
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 4714
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 23.000,00
Interessi: € 27.000,00
Percentuale interessi: 5,177 %
Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA
Data: 03/07/2003
N° repertorio: 35807
N° raccolta: 9048
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 16/06/2023
Reg. gen. 30019 - Reg. part. 2951
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 23.000,00
Interessi: € 27.000,00
Percentuale interessi: 5,177 %
Rogante: BRUCATO MARIA MADDALENA
Data: 03/07/2003
N° repertorio: 35807
N° raccolta: 9048

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 31/07/2023

Reg. gen. 39138 - Reg. part. 30278

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a garage, sita in via Camillo, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelverde (PA).

Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dalla attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, realizzato sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, snc, unità immobiliare adibito a garage, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano terra, è di antica costruzione.

Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha

legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>.

Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che:

- dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da un unico ambiente formato dallo stesso unito con il bene censito al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub 6 anche'essa oggetto del presente procedimento esecutivo;
- la destinazione d'uso catastale originaria era C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- in data 25/02/2011 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/6 (garage) a C/2 (magazzino) e per divisione dell'unità originaria (sub. 1) in due subalterni da è stato derivato il cespite in oggetto (sub. 5);

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto:

1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente non coincide con quella derivata dagli atti storici, in quanto è stato realizzato un frazionamento per il quale cui non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016).

- il comma 1, lettera b dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definisce: <<"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...>>

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, che riguarda un frazionamento con esecuzione di opere, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. 380/2001:

- Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche. Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelveverde (PA), unità immobiliare adibita a garage, sita in via Camillo, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, fa parte di un condominio di fatto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabili i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire DUE Lotti, in quanto i cespiti n. 1 e n. 3 sono capaci di produrre reddito in maniera autonoma, mentre il bene n. 2 è stato accorpato al n. 1 poiché è un immobile accessorio al secondo.

I beni posti in vendita fanno parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, prevalentemente ad uso residenziale, sito nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA), tra le vie Milano e Camillo.

LOTTO UNO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Camillo, n. 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, piani 1-2, categoria A/4, classe 4, abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, con superficie catastale di 59,00 mq, rendita catastale pari a € 37,18, in buono stato di manutenzione.

- Bene n°2, immobile sito in via Milano, snc, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, piano Terra, categoria C/2, classe 5, magazzini e locali di deposito, consistenza 9 mq, con superficie catastale di 13,00 mq, rendita catastale pari a € 10,69, in discreto stato di manutenzione.

LOTTO DUE:

- Bene n° 3, immobile sito in via Milano, snc, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, piani Terra, categoria C/6, classe 1, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), consistenza 14 mq, con superficie catastale di 18,00 mq, rendita catastale pari a € 20,97, in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato per la sua valutazione il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quella oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in

considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di San Mauro Castelverde (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di San Mauro Castelverde (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Gennaio 2024 sono stati richiesti in media € 433,00/mq, contro i € 430,00/mq registrati il mese di Gennaio 2023 (con un aumento dello 0,70% in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Mauro Castelverde (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2022, con un valore di € 530,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 353,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di San Mauro Castelverde (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone del centro storico del centro urbano, area su cui ricadono i lotti della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni poste in stabili di fascia media si registra un valore minimo di € 350,00/mq, un valore massimo di € 463,00/mq, e un prezzo medio di € 576,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Immobile su due elevazioni con locale accessorio, a più elevazioni fuori terra, di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, con estensione compresa tra i 40 mq e i 60 mq, buono stato di conservazione, centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA).
2. Garage, ad una elevazione fuori terra, con estensione compresa tra i 20 mq e i 30 mq, discreto stato di conservazione, centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione del bene oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento.

Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore

approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel Comune di San Mauro Castelverde (PA):

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, PRIMO semestre, variabile da un minimo di €/mq 310,00 ad un massimo di €/mq 440,00.

- per gli immobili del tipo BOX, un valore di mercato riferito all'anno 2023, PRIMO semestre, variabile da un minimo di €/mq 290,00 ad un massimo di €/mq 415,00.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2
Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo n. 1. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a due elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, che su via Camillo, ovvero dove è posto l'ingresso al civico n. 1. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 24.975,50

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, area centrale del centro storico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 45,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 550,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del

mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di San Mauro Castelverde (PA).

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T

Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Milano snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile accessorio destinato a magazzino e locale tecnico, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio su via Milano, ovvero dove è posto l'ingresso. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di una sola apertura su via Milano, sul prospetto secondario. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.080,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, area centrale del centro storico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 10,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 400,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di San Mauro Castelverde (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2	45,41 mq	550,00 €/mq	€ 24.975,50	100,00%	€ 24.975,50
Bene N° 2 - Magazzino San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T	10,20 mq	400,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 29.055,50

Valore di stima: € 29.055,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	6000,00	€
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 18.397,18

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 6.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Mauro Castelveverde (PA) - via Camillo, snc, piano T
Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso strumentale, garage, sito nel Comune di San Mauro Castelveverde (PA), via Camillo snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelveverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile adibito a garage, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.719,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, area centrale del centro storico del Comune di San Mauro Castelveverde (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 20,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal discreto stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 415,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei prezzi Omi e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di San Mauro Castelveverde (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T	18,60 mq	415,00 €/mq	€ 7.719,00	100,00%	€ 7.719,00
				Valore di stima:	€ 7.719,00

Valore di stima: € 7.719,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	2000,00	€
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 4.261,15

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 2.000,00.

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 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borzelliere Carlo Castrenze

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 28/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2
Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo n. 1. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a due elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, che su via Camillo, ovvero dove è posto l'ingresso al civico n. 1. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelverde (PA). Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T
Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Milano snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile accessorio destinato a magazzino e locale tecnico, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio su via Milano, ovvero dove è posto l'ingresso. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di una sola apertura su via Milano, sul prospetto secondario. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a locale tecnico, sita in via Milano, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelverde (PA). Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 18.397,18

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T
Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso strumentale, garage, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile adibito a garage, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a garage, sita in via Camillo, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di San Mauro Castelverde (PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A1" - "Risanamento conservativo dei centri storici", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Mauro Castelverde (PA). Nelle zone "A1" sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetto di sismi o di altre cause naturali. Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 4.261,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.397,18

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo n. 1, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	45,41 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo è buono, è rifinita in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a due elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo n. 1. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a due elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Milano, che su via Camillo, ovvero dove è posto l'ingresso al civico n. 1. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di un balcone, al piano primo su via Camillo, sul prospetto principale. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita ad uso residenziale, sita in via Camillo, al civico n. 1, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	10,20 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita a locale tecnico, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al		

	fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, è allo stato grezzo.
Descrizione:	Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Milano snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile accessorio destinato a magazzino e locale tecnico, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio su via Milano, ovvero dove è posto l'ingresso. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate, l'immobile è dotato di una sola apertura su via Milano, sul prospetto secondario. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a locale tecnico, sita in via Milano, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, ad una elevazione fuori terra, piano terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.261,15

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	San Mauro Castelverde (PA) - via Camillo, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 357, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	18,60 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare in oggetto sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare adibita a garage, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, è allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a una elevazione fuori terra, adibito ad uso strumentale, garage, sito nel Comune di San Mauro Castelverde (PA), via Camillo snc. Il cespite è sito in un'area eccentrica del Centro storico di San Mauro Castelverde (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto è così identificato: - Immobile adibito a garage, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al fg. di mappa n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 5. Trattasi di un immobile, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a una elevazione fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile al grezzo, allo stato attuale risulta in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in oggetto sito in San Mauro Castelverde (PA), unità immobiliare adibita a garage, sita in via Camillo, s.n.c, identificata al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.IIa n. 357, sub. n. 5, ad una elevazione fuori terra, piano terra, al momento dell'accesso avvenuto in data 15/12/2023, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		