

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI



RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°105/2019 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Dicembre 2020



Simone Antoci
architetto

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

P.IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2019 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***



contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 10 |
| Premessa..... | 10 |
| CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI | 10 |
| CRITERI STIMA DEI LOTTI..... | 11 |
| Lotto 1 | 13 |
| Descrizione..... | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 14 |
| Titolarità | 14 |
| Confini..... | 15 |
| Consistenza | 15 |
| Cronistoria Dati Catastali | 16 |
| Dati Catastali | 17 |
| Precisazioni..... | 18 |
| Stato conservativo..... | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 18 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 18 |
| Stato di occupazione | 19 |
| Provenienze Ventennali..... | 20 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 21 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Stima del Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 26 |
| Descrizione..... | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 27 |
| Titolarità | 27 |
| Confini | 28 |
| Consistenza | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali | 29 |
| Dati Catastali | 30 |
| Precisazioni..... | 31 |
| Stato conservativo..... | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 31 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 31 |
| Stato di occupazione | 32 |
| Provenienze Ventennali..... | 33 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 34 |
| Normativa urbanistica..... | 36 |



| | |
|---|----|
| Stima del Lotto 2 | 37 |
| Lotto 3..... | 39 |
| Descrizione..... | 40 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 40 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 40 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 40 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 41 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 41 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 41 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 41 |
| Titolarità..... | 42 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 42 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 42 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 42 |
| Confini..... | 43 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 43 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 43 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 43 |
| Consistenza..... | 44 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 44 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 44 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 44 |
| Cronistoria Dati Catastali | 45 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 45 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 45 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 46 |
| Dati Catastali | 47 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 47 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 48 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 48 |
| Precisioni..... | 48 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 48 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |
| Stato conservativo..... | 49 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |



| | |
|---|----|
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 49 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 49 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 50 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 50 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 50 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 51 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 52 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 52 |
| Stato di occupazione | 52 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 52 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 52 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 52 |
| Provenienze Ventennali..... | 53 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 53 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 53 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 54 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 55 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 55 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 56 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 58 |
| Normativa urbanistica..... | 59 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 59 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 60 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba..... | 60 |
| Stima del Lotto 3 | 61 |
| Lotto 4..... | 66 |
| Descrizione..... | 67 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 67 |
| Titolarità | 67 |
| Confini..... | 68 |
| Consistenza..... | 68 |
| Cronistoria Dati Catastali | 70 |
| Dati Catastali | 72 |
| Precisazioni..... | 73 |
| Stato conservativo..... | 73 |
| Parti Comuni..... | 74 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 74 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 74 |



| | |
|---|-----------|
| Stato di occupazione | 76 |
| Provenienze Ventennali..... | 77 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 78 |
| Normativa urbanistica..... | 78 |
| Regolarità edilizia..... | 79 |
| Vincoli od oneri condominiali | 80 |
| Stima del Lotto 4..... | 81 |
| Lotto 5..... | 84 |
| Descrizione..... | 85 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 85 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 85 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 85 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 85 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 86 |
| Titolarità | 86 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 86 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 86 |
| Confini..... | 87 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 87 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 87 |
| Consistenza | 88 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 88 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 90 |
| Cronistoria Dati Catastali | 92 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 92 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 94 |
| Dati Catastali | 96 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 97 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 99 |
| Precisazioni..... | 101 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 101 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 101 |
| Stato conservativo..... | 101 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 101 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 101 |
| Parti Comuni..... | 102 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 102 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 102 |



| | |
|---|-----|
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 102 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 102 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 102 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 103 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 103 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 105 |
| Stato di occupazione | 108 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 108 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 108 |
| Provenienze Ventennali..... | 109 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 109 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 110 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 111 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 111 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 112 |
| Normativa urbanistica..... | 112 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 112 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 113 |
| Regolarità edilizia..... | 113 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 113 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 117 |
| Vincoli od oneri condominiali | 120 |
| Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 120 |
| Bene N° 13 - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64..... | 120 |
| Stima del Lotto 5 | 121 |
| Lotto 6..... | 125 |
| Descrizione..... | 126 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 126 |
| Titolarità | 126 |
| Confini..... | 127 |
| Consistenza..... | 127 |
| Cronistoria Dati Catastali | 130 |
| Dati Catastali | 131 |
| Precisazioni..... | 132 |
| Stato conservativo..... | 132 |
| Parti Comuni..... | 132 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 133 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 133 |



| | |
|--|------------|
| Stato di occupazione | 135 |
| Provenienze Ventennali..... | 136 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 137 |
| Normativa urbanistica..... | 138 |
| Regolarità edilizia..... | 138 |
| Vincoli od oneri condominiali | 141 |
| Stima del Lotto 6..... | 142 |
| Lotto 7..... | 145 |
| Descrizione..... | 146 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 146 |
| Titolarità | 146 |
| Confini..... | 147 |
| Consistenza | 147 |
| Cronistoria Dati Catastali | 150 |
| Dati Catastali | 151 |
| Precisazioni..... | 152 |
| Stato conservativo..... | 152 |
| Parti Comuni..... | 152 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 153 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 153 |
| Stato di occupazione | 155 |
| Provenienze Ventennali..... | 156 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 157 |
| Normativa urbanistica..... | 158 |
| Regolarità edilizia..... | 158 |
| Vincoli od oneri condominiali | 161 |
| Stima del Lotto 7..... | 162 |
| Lotto 8..... | 165 |
| Descrizione..... | 166 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 166 |
| Titolarità | 166 |
| Confini..... | 167 |
| Consistenza | 168 |
| Cronistoria Dati Catastali | 170 |
| Dati Catastali | 172 |
| Precisazioni..... | 174 |
| Stato conservativo..... | 174 |
| Parti Comuni..... | 174 |



| | |
|--|------------|
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 174 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 175 |
| Stato di occupazione | 178 |
| Provenienze Ventennali..... | 179 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 180 |
| Normativa urbanistica..... | 181 |
| Regolarità edilizia..... | 182 |
| Vincoli od oneri condominiali | 184 |
| Stima del Lotto 8..... | 185 |
| Lotto 9..... | 188 |
| Descrizione..... | 189 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 189 |
| Titolarità | 189 |
| Confini..... | 190 |
| Consistenza..... | 190 |
| Cronistoria Dati Catastali | 193 |
| Dati Catastali | 194 |
| Precisazioni..... | 195 |
| Stato conservativo..... | 195 |
| Parti Comuni..... | 195 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 195 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 196 |
| Stato di occupazione | 198 |
| Provenienze Ventennali..... | 199 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 200 |
| Normativa urbanistica..... | 201 |
| Regolarità edilizia..... | 201 |
| Vincoli od oneri condominiali | 203 |
| Stima del Lotto 9..... | 204 |
| Lotto 10 | 207 |
| Descrizione..... | 208 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 208 |
| Titolarità | 208 |
| Confini..... | 209 |
| Consistenza..... | 209 |
| Cronistoria Dati Catastali | 212 |
| Dati Catastali | 213 |
| Precisazioni..... | 214 |



| | |
|---|-----|
| Stato conservativo..... | 214 |
| Parti Comuni..... | 214 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 214 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 215 |
| Stato di occupazione | 217 |
| Provenienze Ventennali..... | 218 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 219 |
| Normativa urbanistica..... | 220 |
| Regolarità edilizia..... | 220 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 222 |
| Stima del Lotto 10 | 223 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 226 |
| Lotto 1 | 226 |
| Lotto 2 | 227 |
| Lotto 3 | 228 |
| Lotto 4 | 230 |
| Lotto 5 | 231 |
| Lotto 6 | 233 |
| Lotto 7 | 234 |
| Lotto 8 | 235 |
| Lotto 9 | 236 |
| Lotto 10 | 237 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2019 del R.G.E..... | 238 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.740,76 | 238 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.217,16 | 239 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.882,98 | 240 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 15.073,82 | 242 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 229.719,24 | 243 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 6.205,57 | 244 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 4.726,14 | 245 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 55.827,66 | 246 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 10.163,19 | 247 |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 10.858,96 | 248 |



INCARICO

In data 22/01/2020, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo
- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64

CRITERIFORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dopo aver analizzato tutte le caratteristiche dei beni pignorati, in funzione della loro posizione, della loro consistenza e della loro destinazione d'uso, siano essi fondi agricoli che immobili a carattere residenziale, produttiva o commerciale, ha valutato l'appetibilità commerciale degli stessi suddividendo secondo il seguente schema i beni oggetto di procedura in n°10 Lotti.



CRITERI STIMA DEI LOTTI

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene immobile può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il diritto di proprietà del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un bene immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra il bene immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato del bene immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato del bene immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima dell'immobile è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il

metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite: – Estrinseche o posizionali (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.; – Intrinseche (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc.; – Caratteristiche tecniche quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata delle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008). Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq)

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.

Determinato il Valore unitario di mercato, è necessario, qualora esistenti, applicare le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile pignorato sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico, calcolato sempre in funzione della consistenza dell'immobile stesso. Il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita sarà dato dal prodotto tra il valore di mercato unitario al netto delle detrazioni e la consistenza del bene considerato.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale



dei beni.

CONFINI

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°1 - Fg.60, P.IIa 110) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 123 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Sud-Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 84 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.IIa 85 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 111 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Nord-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 64 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.IIa 235 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpodereale che collega i lotti in questione con la SP62.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 18370,00 mq | 18370,00 mq | 1,00 | 18370,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 18370,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 18370,00 mq | | |

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°1 è pari a 18.370 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 28/11/1995 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72 |
| Dal 28/11/1995 al 04/10/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72 |
| Dal 04/10/2002 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72 |

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 28/11/1995 corrisponde alla data del decesso del proprietario per cui si è resa necessaria la Denuncia di Successione (Vol.396 n°53 del 10/06/1996).

La data del 04/10/2002 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45208).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60 | 110 | | | | Seminativo | 3 | 01 83 70 mq | 71,15 € | 23,72 € | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Sud-Est la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°5, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, di forma sub rettangolare, si estende per 18.370 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 11% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 740 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 12 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Sud-Est risulta essere molto soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

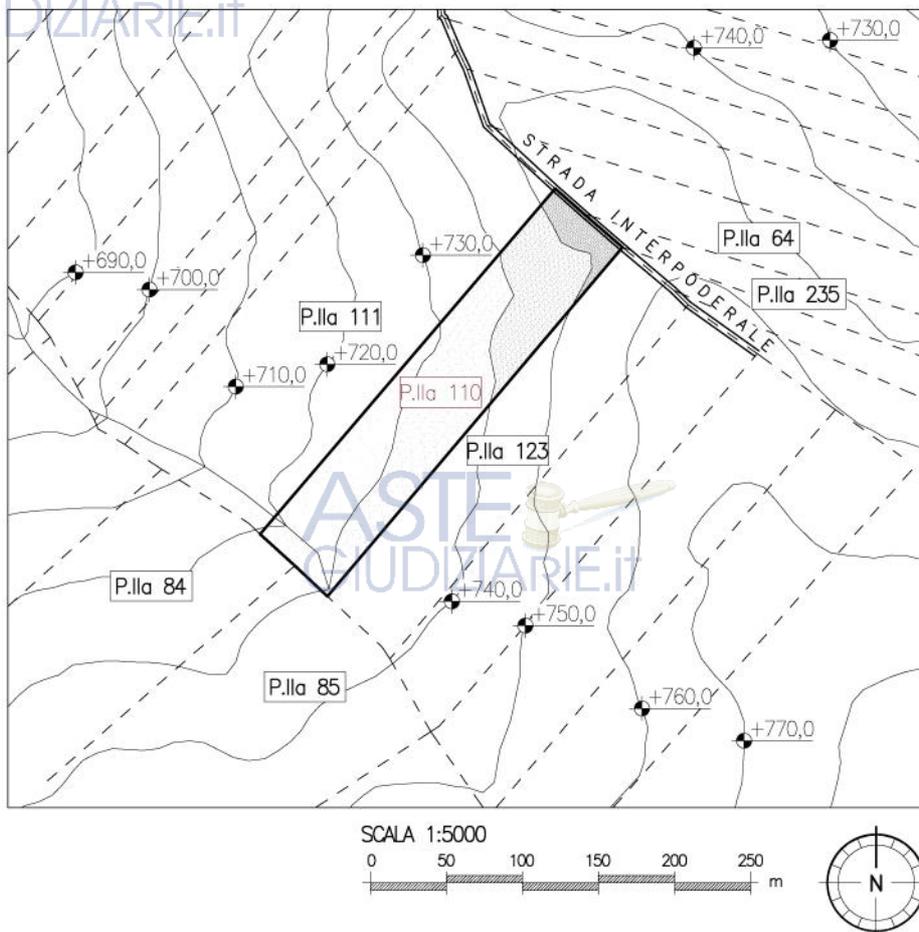
Rilievo fotografico Lotto n°1



Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Est



Planimetria del Lotto n°1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/11/1995 al 04/10/2002 | **** Omissis **** | Certificato di Denunciata Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/11/1995 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 25/10/1996 | 36455 | 28156 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del Registro di Petralia Sottana | 10/06/1996 | 53 | 396 | | |
| Dal 04/10/2002 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Emilia Anastasi | 04/10/2002 | 45208 | 17274 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 29/10/2002 | 41664 | 32333 |
| | | 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.

In precedenza l'immobile era di proprietà del Sig. **** Omissis ****, titolare per 1/1 del diritto di proprietà e deceduto a Petralia Soprana il 28/11/1995, come emerge dalle risultanze ipocatastali e dall'Atto di Compravendita del 04/10/2002 rogato dal Notaio **** Omissis ****, Rep. n°45208 Rac. n°17274.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Palermo il 25/10/1996

Reg. gen. 36455 - Reg. part. 28156

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

Contro **** Omissis ****

Note: Certificato di Denunciata Successione del 10/06/1996 Repertorio 53/396.



- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/10/2002

Reg. gen. 41664 - Reg. part. 32333

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

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

Note: Atto di Compravendita rep. n°45208 redatto in data 04/10/2002 dal Notaio **** Omissis ****.

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 21/05/2019 Repertorio 1111.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 29/08/2019

Reg. gen. 38871 - Reg. part. 30048

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con l'Atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Cefalù in data 04/10/2002 rep. n.45208 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio di Palermo in data 29/10/2002 ai nn.41664/32333, i signori **** Omissis **** (coniuge) e **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli) accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di **** Omissis ****, deceduto in data 28/11/1995 successione registrata in data 10/06/1996 al n. 53 vol. 396 presso l'ufficio del registro di Petralia Sottana.

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Apezzamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.165,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha**, equivalente a **0,80 €/mq**.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e

vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 1,100**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 8.800 €/ha, equivalente a 0,88 €/mq**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 16.165,60**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici | 18370,00 mq | 0,88 €/mq | € 16.165,60 | 100,00% | € 16.165,60 |
| | | | | Valore di stima: | € 16.165,60 |

Valore di stima: € 16.165,60

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 13.740,76

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale



dei beni.

CONFINI



Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°5 - Fg.60, P.IIa 123) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 76 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Sud-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 85 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 110 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Nord-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 234 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.IIa 65 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 17670,00 mq | 17670,00 mq | 1,00 | 17670,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 17670,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 17670,00 mq | | |

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°5 è pari a 17.670 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 28/03/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81 |
| Dal 28/03/2008 al 15/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81 |
| Dal 15/04/2009 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81 |

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 28/03/2008 corrisponde alla data della Voltura per Ricongiungimento di usufrutto (prot. n°PA0217385 del 28/03/2008, in atti dal 12/05/2008).

La data del 15/04/2009 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. n°42564 Rac. n°12716).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60 | 123 | | | | Seminativo | 3 | 01 76 70 mq | 68,44 € | 22,81 € | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord-Ovest la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°1, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, di forma sub rettangolare, si estende per 17.670 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 10% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 750 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 12 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Sud-Est risulta essere molto soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

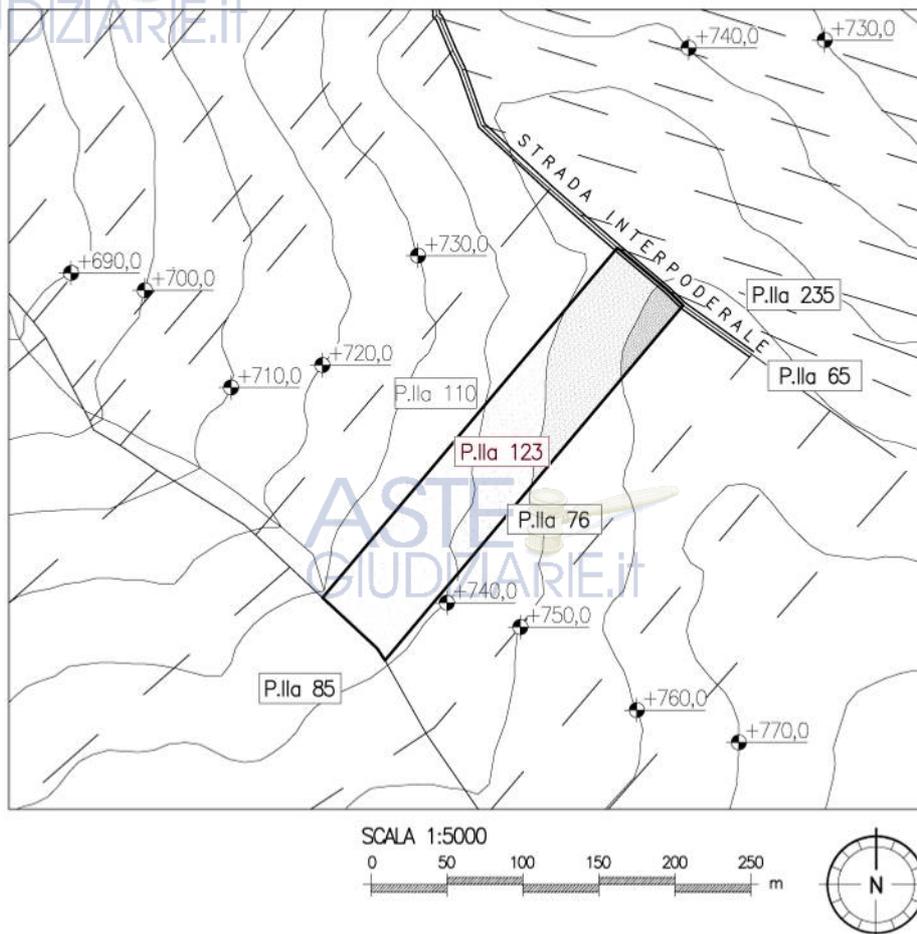
Rilievo fotografico Lotto n°2



Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Est



Planimetria del Lotto n°2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/11/1957 al 15/08/1975 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Calogero Brucato | 19/11/1957 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 17/12/1957 | 30348 | 26648 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Sottana | 07/12/1957 | 505 | |
| Dal 15/08/1975 al 28/03/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione intestata | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 15/08/1975 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Petralia Sottana | 22/02/1976 | 93 | 369 |
| Dal 28/03/2008 al 15/04/2009 | **** Omissis **** | Ricongiungimento di usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/03/2008 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | 12/05/2008 | | |
| Dal 15/04/2009 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Maddalena Brucato | 15/04/2009 | 42564 | 12716 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 05/05/2009 | 39289 | 27918 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Termini Imerese | 30/04/2009 | 1023 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo. **** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore procedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore procedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Petralia Sottana il 06/05/1976

Reg. gen. 15552 - Reg. part. 13702

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

Contro **** Omissis ****

Note: Certificato di Denunciata Successione del 15/08/1975 Repertorio 53/396.

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 05/05/2009

Reg. gen. 39289 - Reg. part. 27918

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°42564/12716 redatto in data 15/04/2009 dal Notaio **** Omissis ****.

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 21/05/2019 Repertorio 1111.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 29/08/2019

Reg. gen. 38872 - Reg. part. 30049

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con l'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gangi in data 15/04/2009 rep n. 42564/12716 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio di Palermo in data 05/05/2009 ai nn.39289/27918, la signora **** Omissis **** (figlia) accetta tacitamente l'eredità a lei devoluta in morte di **** Omissis ****, deceduta in data 15/08/1975 successione registrata al n.93 vol. 369 presso l'Ufficio registro di Petralia Sottana. Si conferma il cognome della de cuius **** Omissis **** così come riportato nel certificato di morte costituente titolo della presente nota, precisando che in taluni atti la de cuius è indicata con il cognome **** Omissis ****.

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Apezzamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.549,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha**, equivalente a **0,80 €/mq**.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,100**.



Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 8.800 €/ha, equivalente a 0,88 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 15.549,60.**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici | 17670,00 mq | 0,88 €/mq | € 15.549,60 | 100,00% | € 15.549,60 |
| | | | | Valore di stima: | € 15.549,60 |

Valore di stima: € 15.549,60

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 13.217,16

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°2 - Fg.60, P.Ila 231) confina:

- a Sud-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 57 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****), P.Ila 236 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.Ile 58 e 59 (dalle risultanze catastali entrambe di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 54 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 115 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 233 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 53 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°3 - Fg.60, P.Ila 53) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 57 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 231 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 233 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 116 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 52 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°4 - Fg.60, P.Ila 52) confina:

- a Sud-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 263 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 56 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 53 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 116 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.Ila 117 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 22 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****).



CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 4600,00 mq | 4600,00 mq | 1,00 | 4600,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4600,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4600,00 mq | | |

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°2 è pari a 4.600 mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 4600,00 mq | 4600,00 mq | 1,00 | 4600,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4600,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4600,00 mq | | |

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°3 è pari a 4.600 mq.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 8310,00 mq | 8310,00 mq | 1,00 | 8310,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8310,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8310,00 mq | | |

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°4 è pari a 8.310 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94 |
| Dal 19/09/2003 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94 |

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/08/1988 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94 |
| Dal 19/09/2003 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94 |

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 10 Reddito dominicale € 32,19 Reddito agrario € 10,73 |
| Dal 19/09/2003 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 60, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 10 Reddito dominicale € 32,19 Reddito agrario € 10,73 |

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60 | 231 | | | | Seminativo | 3 | 00 46 00 mq | 17,82 € | 5,94 € | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60 | 53 | | | | Seminativo | 3 | 00 46 00 mq | 17,82 € | 5,94 € | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60 | 52 | | | | Seminativo | 3 | 00 83 10 mq | 32,19 € | 10,73 € | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°3, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°4, di proprietà dell'esecutato. Così come nel fronte sud in quanto confinante con il Bene n°2, anch'esso di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Sud la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°3, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

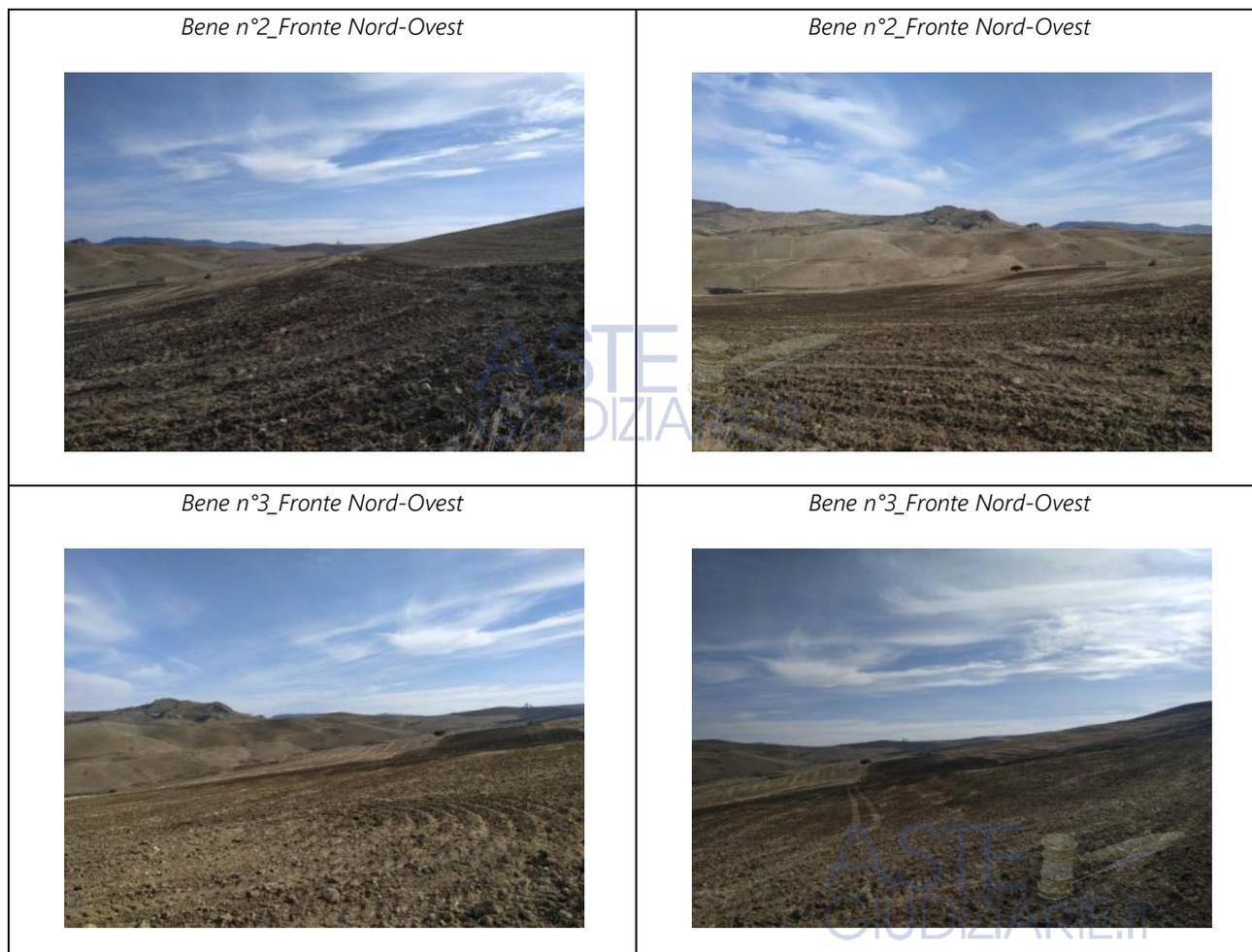
Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

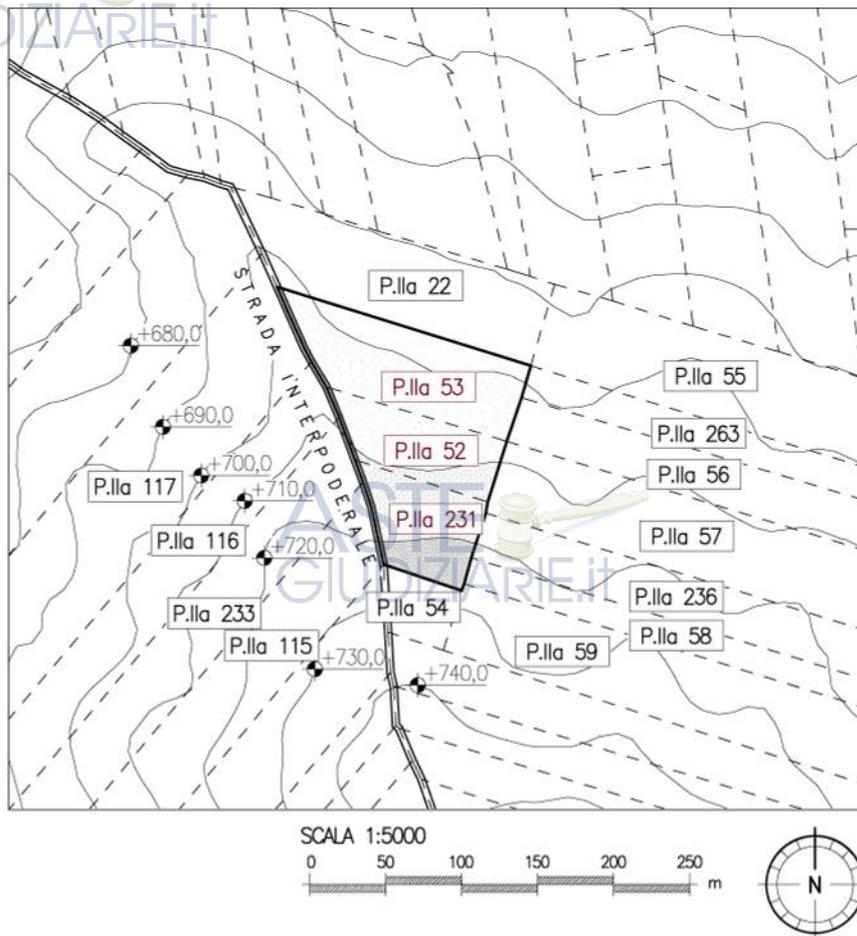
Rilievo fotografico Lotto n°3



Bene n°4_Fronte Nord-Ovest



Bene n°4_Fronte Nord-Ovest



Planimetria del Lotto n°3

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 4.600 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 715 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 4.600 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 705 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 8.310 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 700 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 04/03/1969 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Notaio Calogero Brucato | 04/03/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Sottana | 22/03/1969 | 248 | |
| Dal 19/09/2003 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Salvatore Puglisi | 19/09/2003 | 45104 | 15458 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | Palermo | 29/09/2003 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | Termini Imerese | 06/10/2003 | 1488 | |

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 04/03/1969 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Notaio Calogero Brucato | 04/03/1969 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Soprana | 22/03/1969 | 248 | |
| Dal 19/09/2003 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Salvatore Puglisi | 19/09/2003 | 45104 | 15458 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | Palermo | 29/09/2003 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | Termini Imerese | 06/10/2003 | 1488 | |

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.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/03/1951 al 19/09/2003 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuliana Raja | 13/03/1951 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Gangi | 15/03/1951 | 233 | | | |
| Dal 19/09/2003 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Salvatore Puglisi | 19/09/2003 | 45104 | 15458 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 29/09/2003 | 39627 | 28639 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Termini Imerese | 06/10/2003 | 1488 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo. **** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Atto di donazione**

Trascritto a Palermo il 29/03/1969

Reg. gen. 12578 - Reg. part. 9822

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Donazione n°12791 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 04/03/1969.



- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/09/2003

Reg. gen. 39627 - Reg. part. 28639

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 20/11/2004

Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143

Importo: € 21.800,88

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

Contro **** Omissis ****

Data: 05/11/2004

N° repertorio: 51169

N° raccolta: 2003

Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto di donazione**
Trascritto a Palermo il 29/03/1969
Reg. gen. 12577 - Reg. part. 9821
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di Donazione n°12791 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 04/03/1969.
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Palermo il 29/09/2003
Reg. gen. 39629 - Reg. part. 28641
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 20/11/2004

Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143

Importo: € 21.800,88

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

Contro **** Omissis ****

Data: 05/11/2004

N° repertorio: 51169

N° raccolta: 2003

Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 24/12/2009

Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 948.620,58

Interessi: € 251.379,42

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata

Data: 16/12/2009

N° repertorio: 1851

N° raccolta: 2009

Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.

**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 21/05/2010

Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.547,83

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/04/2010

N° repertorio: 1151

N° raccolta: 2010

Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/09/2003

Reg. gen. 39628 - Reg. part. 28640

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;

- altezza massima pari a 8,00 m;

- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;

- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.



Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.



STIMA DEL LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodere sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.672,64

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha, equivalente a 0,80 €/mq.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 3.672,64.**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.672,64

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha,**



equivalente a 0,80 €/mq.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 3.672,64.**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.634,70

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi.



Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha, equivalente a 0,80 €/mq.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 6.634,70.**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | 4600,00 mq | 0,80 €/mq | € 3.672,64 | 100,00% | € 3.672,64 |
| Bene N° 3 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | 4600,00 mq | 0,80 €/mq | € 3.672,64 | 100,00% | € 3.672,64 |
| Bene N° 4 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | 8310,00 mq | 0,80 €/mq | € 6.634,70 | 100,00% | € 6.634,70 |
| Valore di stima: | | | | | € 13.979,98 |

Valore di stima: € 13.979,98



Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 11.882,98

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo



DESCRIZIONE

Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'edificio (Fig. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°12 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 16) occupa una quota parte del piano S1 dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Nord e ad Est con il bene n°11 (Sub. 15) anch'esso oggetto del medesimo pignoramento;
- a Sud e ad Ovest con la corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1.

Al piano superiore confina una con il bene n°13 (Sub.19), oggetto del medesimo pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Superficie di vendita | 54,60 mq | 59,50 mq | 1,00 | 59,50 mq | 4,00 m | Primo seminterrato |
| Locali accessori a servizio diretto | 3,60 mq | 5,20 mq | 0,50 | 2,60 mq | 4,00 m | Primo seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 62,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 62,10 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

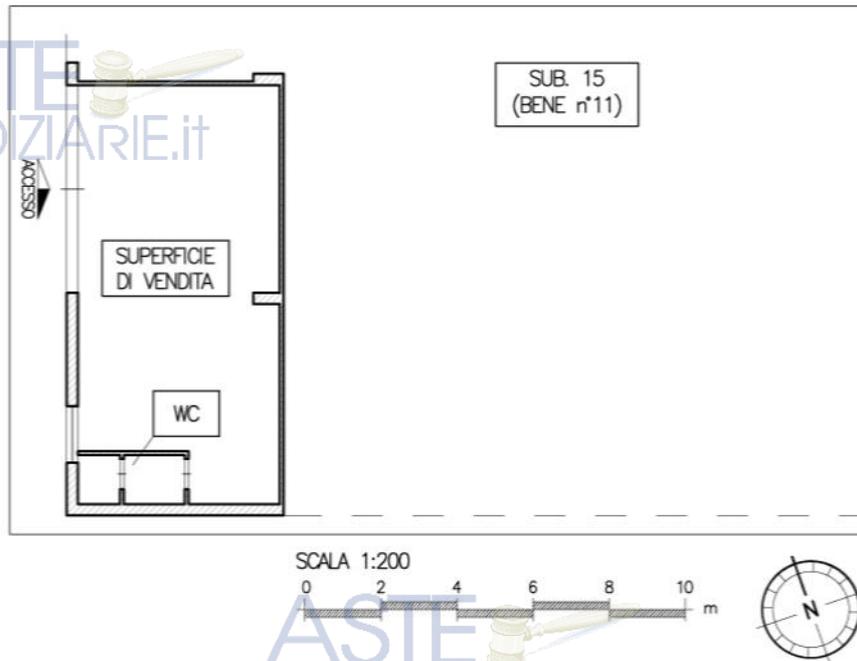
Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°12, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e



nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°12

| | |
|--|---------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 62,1 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Superficie di vendita | 59,5 m ² |
| 50% – Locali accessori a servizio diretto (totale 5,2 m ²) | 2,6 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 58,2 m ² |

Analisi delle consistenze

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione terziaria) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata dei locali accessori comunicanti con i locali principali computata nella misura del 50%.



I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°12 è pari a 62,1 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/03/2004 al 19/02/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 444 mq Rendita € 871,37 Piano S1 |
| Dal 19/02/2009 al 05/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16 Categoria C1 Cl.2, Cons. 57 mq Rendita € 741,84 Piano S1 |
| Dal 05/02/2010 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57 mq Rendita € 1.009,72 Piano S1 |
| Dal 29/07/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57 mq Rendita € 1.009,72 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57 mq Superficie catastale 63 mq Rendita € 1.009,72 Piano S1 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 19/02/2009 corrisponde alla data di VARIAZIONE (in atti dal 19/02/2009 n°3959.1/2009) per DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE;

La data del 05/02/2010 corrisponde alla data di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (in atti dal 05/02/2010 n°8463.1/2010);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127954.1/2014);

La data del 09/11/2015 corrisponde alla data di VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 16 | | C1 | 4 | 57 mq | 63 mq | 1009,72 € | S1 | |

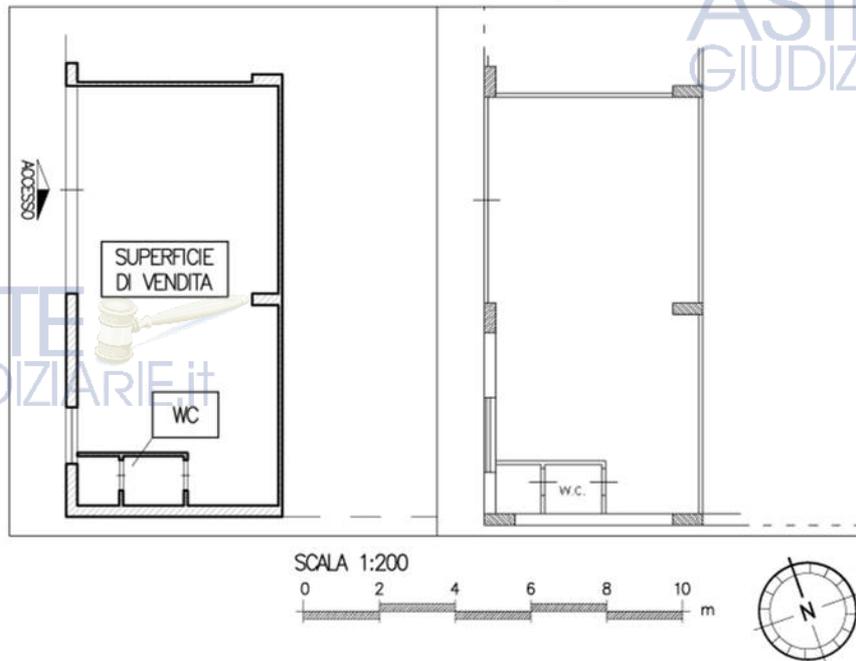
Corrispondenza catastale

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



STATO DI FATTO
Planimetria dell'immobile desunta
da rilievo metrico strumentale

SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO
Stralcio di planimetria catastale
N.C.E.U., Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 16



Confronto tra stato di fatto e planimetria catastale

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA0090683 del 19/02/2009, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 03/07/2020 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.Illa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

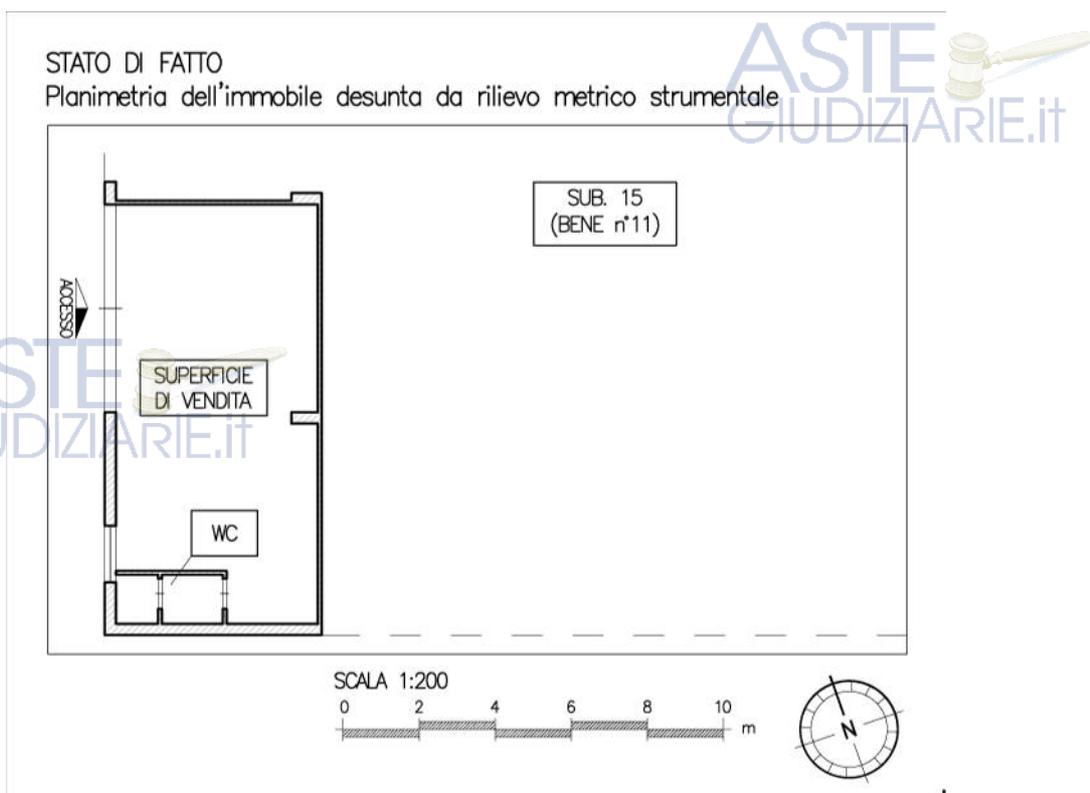
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde

inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.

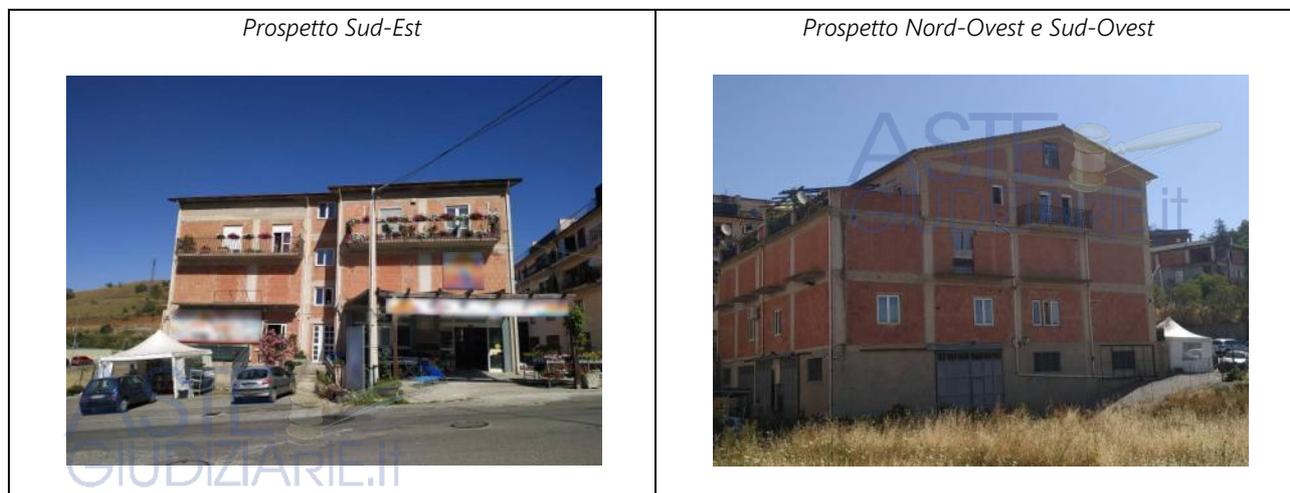


Planimetria dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un piccolo locale commerciale, con altezza utile pari a 4,00 m, distribuito al primo piano seminterrato dello stabile con accesso sul fronte ovest dalla corte comune direttamente dalla strada. Attraverso un infisso si accede al locale, caratterizzato dalla presenza di arredo e scaffalature proprie di un locale commerciale e da un servizio igienico con anti-bagno. I soffitti e le pareti risultano parzialmente finiti con intonaco civile per interni e tinteggiature bianche, il pavimento industriale è ricoperto da una finta pavimentazione in gres.

Dotato dei servizi igienici essenziali, di impianto idrico (di adduzione e scarico) e di impianto elettrico.

Rilievo fotografico Lotto n°4





Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in discreto stato manutentivo e risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso che l'immobile ricopre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi senza titolo che lo utilizzano in via esclusiva come locale commerciale, occupandolo con oggetti, merce e prodotti di loro esclusiva proprietà.

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti dirette (agenzie immobiliari, anche online, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il valore di locazione oscilla tra 3,2 €/mq e 3,8 €/mq al mese, da cui se ne ricava un valore medio di locazione espresso in €/mq mensile pari a 3,5.

L'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, tenendo conto dei fattori che



possono suggerire la richiesta di una indennità ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (quali ad esempio la durata ridotta dell'occupazione, l'obbligo dell'immediato rilascio a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene), può essere considerata pari a 2,5 €/mq al mese.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 62,1 mq. L'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante, alla luce delle considerazioni appena esplicitate può essere computata, arrotondata per difetto, nella misura di € 155,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio Dott.ssa **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.la 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 21/05/2010

Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.547,83

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/04/2010

N° repertorio: 1151

N° raccolta: 2010

Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in € **300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.



L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.



Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993.

In data 20/10/2008 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una variante tecnica per il frazionamento del primo piano seminterrato (ex Sub. 13) al fine di ottenere due unità immobiliari distinte nel Sub. 16 (immobile oggetto di analisi) e Sub.15 (immobile oggetto della medesima procedura esecutiva).

In data 19/12/2008 l'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana rilasciava l'autorizzazione n°52/2008 e, in seguito al completamento degli interventi edilizi, in data 26/03/2009, rilasciava la dichiarazione di agibilità dei locali posti al piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

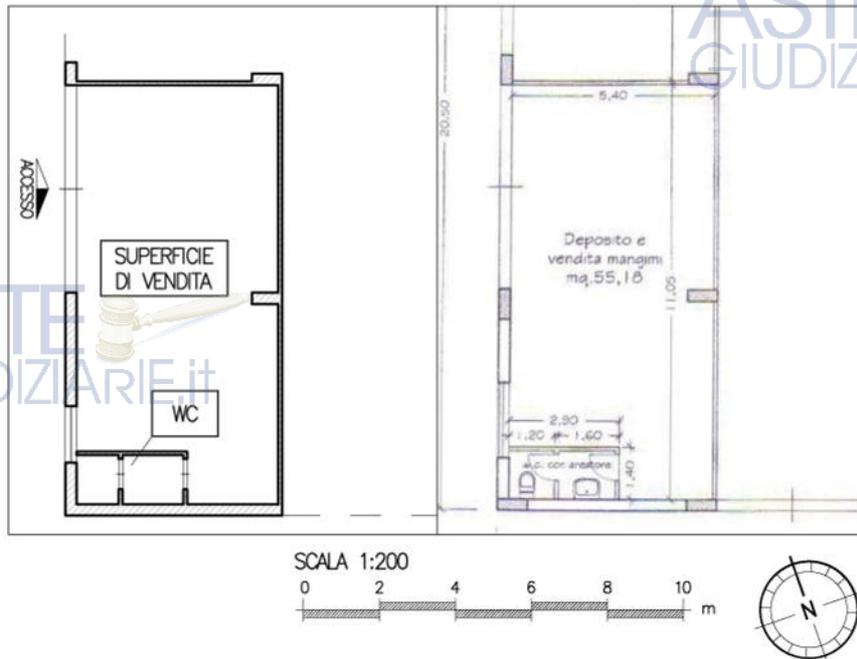


Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta conforme a quanto assentito dal Comune con l'Autorizzazione n°52/2008 del 19/12/2008 e dalla seguente Dichiarazione di Agibilità del 26/03/2009.



STATO DI FATTO
Planimetria dell'immobile desunta
da rilievo metrico strumentale

SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE
Stralcio di progetto architettonico
Autorizzazione 52/2008



Confronto tra stato di fatto e situazione assentita al Comune

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 25/09/2020, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. può essere quantificato in **€ 300,00**. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

STIMA DEL LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo
Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 17.733,90

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = commerciale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = negozi;
- Taglio commerciale = immobile di circa 80 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza commerciale adibiti a negozi siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 675 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciali adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio

rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **878 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,656**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 575,97 €/mq**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione commerciale adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **571,14 €/mq**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 35.467,79**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 12 - Negozio Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo | 62,10 mq | 571,14 €/mq | € 35.467,79 | 50,00% | € 17.733,90 |
| Valore di stima: | | | | | € 17.733,90 |

Valore di stima: € 17.733,90

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 15.073,82

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1
- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64



DESCRIZIONE

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un magazzino composto da due locali indipendenti al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°64. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano terra di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri



immobiliari), risulta completa ed idonea.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

L'edificio (Fig. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°11 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 15) occupa una quota parte del piano S1 dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Nord e ad Est con terrapieno sottostante la corte identificata e censita al N.C.E.U. al fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1;
- a Sud con la corte identificata e censita al N.C.E.U. al fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1;
- a Ovest con la corte identificata e censita al N.C.E.U. al fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1 e con il bene n°12 (Sub 16), anch'esso oggetto del medesimo pignoramento.

Al piano superiore confina con il bene n°13 (Sub. 19), anch'esso oggetto del medesimo pignoramento.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

L'edificio (Fig. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°13 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 19) occupa una quota parte del piano terra dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Nord con la corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1;
- a Est con la corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1 e con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 2.

Vista la differenza di quota, affaccia a Sud e ad Ovest sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1

Al piano inferiore il bene n°13 (Sub. 19) confina con il bene n°11 (Sub. 15) e con il bene n°12 (Sub. 16), entrambi oggetto del medesimo pignoramento e al piano superiore confina con il bene n°6 (Sub. 7), con il bene n°7 (Sub. 8), anch'essi oggetto del medesimo pignoramento, e con gli immobili identificati e censiti al Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 5 e 6 di proprietà del debitore esecutato (1/2) e del comproprietario non esecutato (1/2), non oggetto di procedura.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Vani principali ed accessori diretti | 349,50 mq | 372,40 mq | 1,00 | 372,40 mq | 4,00 m | Primo seminterrato |
| Pertinenza esclusiva a servizio indiretto non comunicante | 45,80 mq | 51,10 mq | 0,25 | 12,80 mq | 4,00 m | Primo seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 385,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 385,20 mq | | |

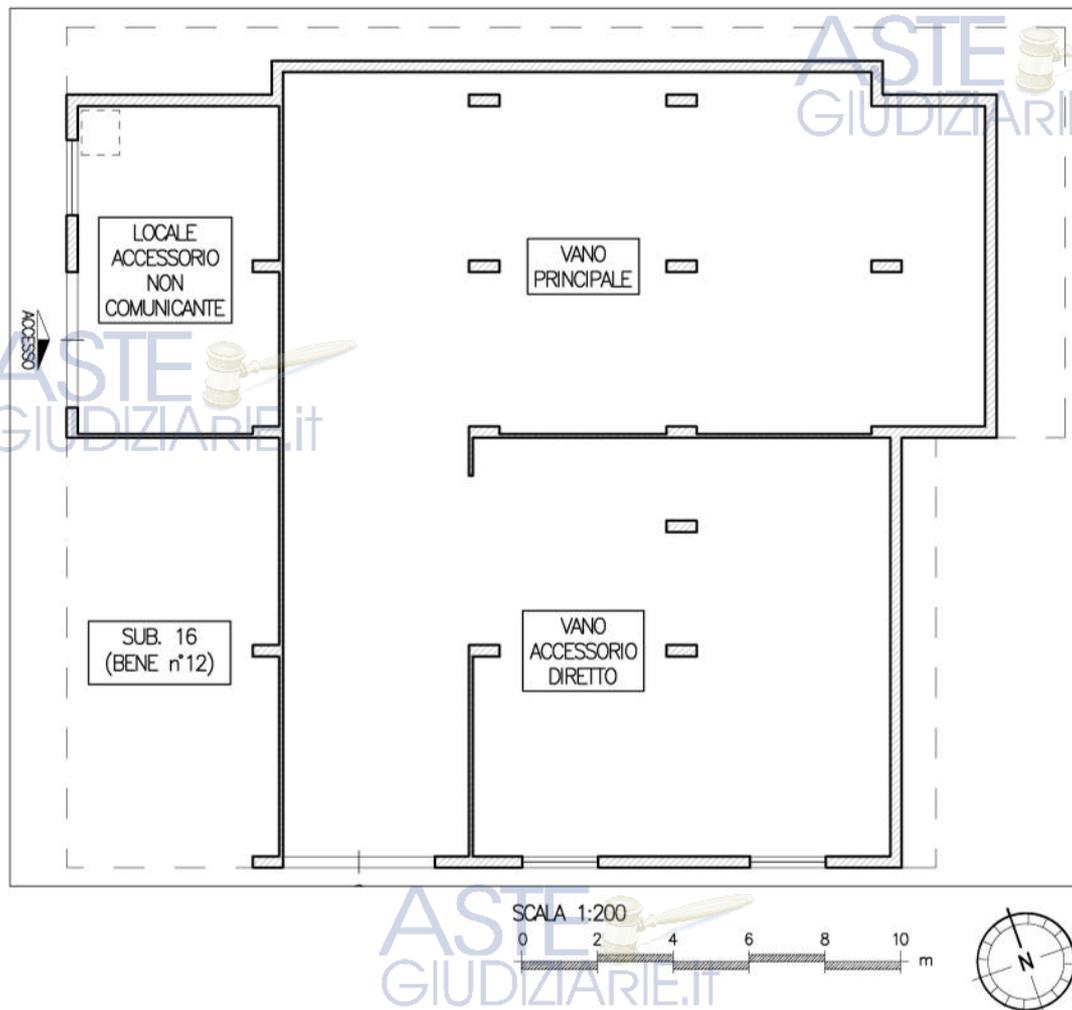
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°11, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°11

| | |
|---|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 385,2 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Vani principali ed accessori diretti | 372,4 m ² |
| 25% – Locale accessorio a servizio indiretto del locale principale non comunicante (totale 51,1 m ²) | 12,8 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 395,3 m ² |

Analisi delle consistenze

Lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare la porzione di immobile ubicato nel fianco nord-ovest come una pertinenza esclusiva non comunicante dell'immobile stesso in quanto, da sopralluogo effettuato risulta, diversamente da quanto riportato dagli atti assentiti in catasto e al Comune di appartenenza, frazionato rispetto al resto del magazzino (non è presente il vano porta tra queste due porzioni di immobile, rendendo di fatto due entità immobiliari distinte e separate).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zocolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato

sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione terziaria) è data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive a servizio indiretto computata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali di cui alla lettera A);

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici lorde dei piani interrati o seminterrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°11 è pari a 385,2 mq.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------|
| Superficie di vendita | 400,50 mq | 428,10 mq | 1,00 | 428,10 mq | 4,00 m | Terra |
| Locali accessori a servizio diretto | 12,70 mq | 16,90 mq | 0,50 | 8,50 mq | 4,00 m | Terra |
| Retronegozio | 12,80 mq | 14,40 mq | 0,50 | 7,20 mq | 4,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 443,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 443,80 mq | | |

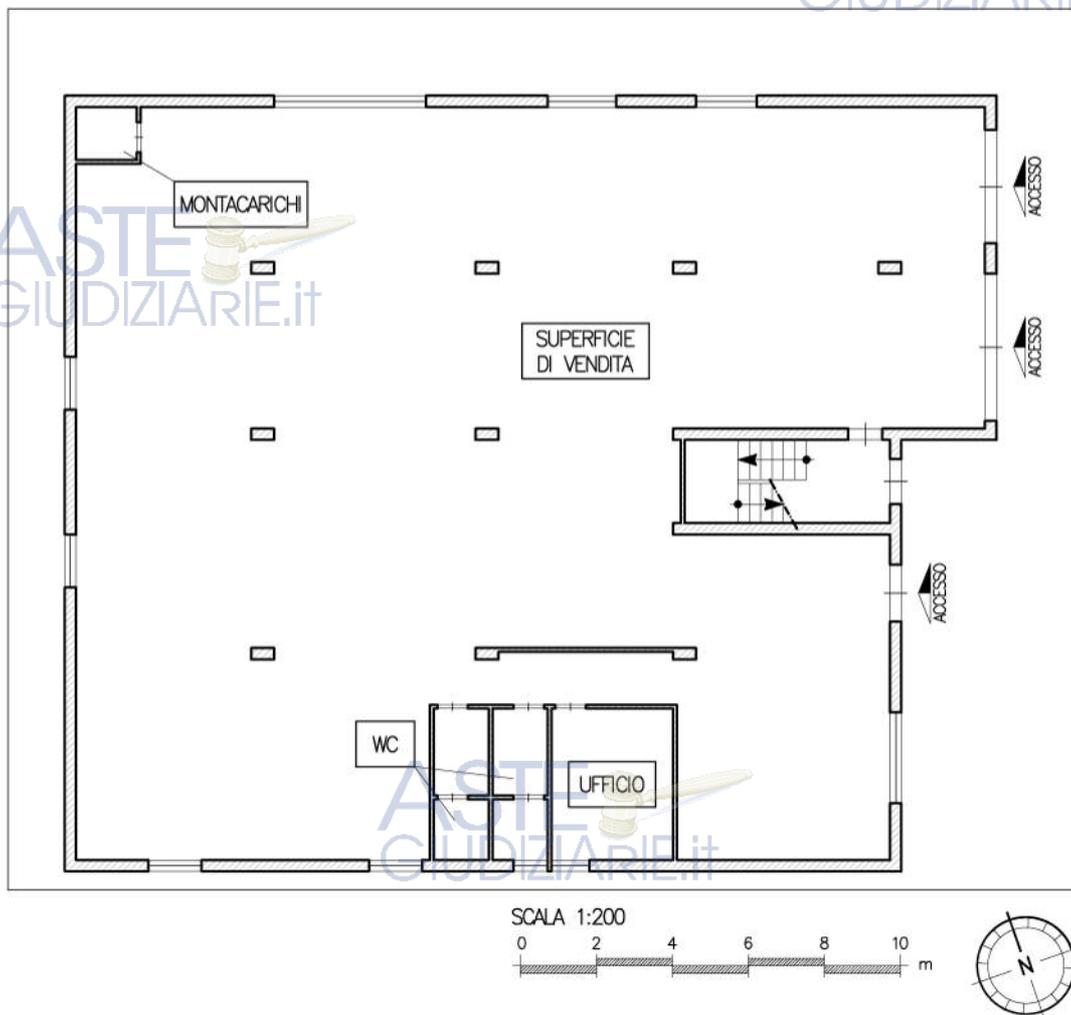
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°13, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaurientemente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni



riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

STATO DI FATTO
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°13

| | |
|---|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 443,8 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Superficie di vendita | 428,1 m ² |
| 50% – Locali accessori a servizio diretto (totale 16,9 m ²) | 8,5 m ² |
| 50% – Retronegozio adibito a ufficio (totale 14,4 m ²) | 7,2 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 426,0 m ² |

Analisi delle consistenze

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione terziaria) è data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni,



ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;

B) della superficie omogeneizzata dei locali accessori comunicanti con i locali principali computata nella misura del 50%;

C) della superficie omogeneizzata del retronegozio (ufficio) computata nella misura del 50%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°13 è pari a 443,8 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 19/02/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 444 mq Rendita € 871,37 Piano S1 |
| Dal 19/02/2009 al 05/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 382 mq Rendita € 749,69 Piano S1 |
| Dal 05/02/2010 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 382 mq Rendita € 749,69 Piano S1 |
| Dal 29/07/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 382 mq Rendita € 749,69 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 382 mq Superficie catastale 406 mq Rendita € 749,69 Piano S1 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 19/02/2009 corrisponde alla data di VARIAZIONE (in atti dal 19/02/2009 n°3959.1/2009) per DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE;

La data del 05/02/2010 corrisponde alla data di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (in atti dal 05/02/2010 n°8462.1/2010);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014

n°127953.1/2014);

La data del 09/11/2015 corrisponde alla data di VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 14/05/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 4 Categoria F3 Piano Terra |
| Dal 19/03/2004 al 14/05/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 95 mq Rendita € 1.957,63 Piano Terra |
| Dal 14/05/2008 al 09/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 407 mq Rendita € 6.179,82 Piano Terra |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 09/04/2009 al 27/07/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3, Cons. 407 mq Rendita € 6.179,82 Piano Terra |
| Dal 27/07/2011 al 12/04/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 18 Categoria C1 Cl.5, Cons. 91 mq Rendita € 1.875,20 Piano Terra |
| Dal 27/07/2011 al 12/04/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 17 Categoria C1 Cl.3, Cons. 322 mq Rendita € 4.889,19 Piano Terra |
| Dal 12/04/2012 al 08/02/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19 Categoria C1 Cl.3, Cons. 413 mq Rendita € 6.270,92 Piano Terra |
| Dal 08/02/2013 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19 Categoria C1 Cl.3, Cons. 413 mq Rendita € 6.270,92 Piano Terra |
| Dal 29/07/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19 Categoria C1 Cl.3, Cons. 413 mq Rendita € 6.270,92 Piano Terra |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19 Categoria C1 Cl.3, Cons. 413 mq Superficie catastale 442 mq Rendita € 6.270,92 Piano Terra |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);
La data del 14/05/2008 corrisponde alla data di FUSIONE (in atti dal 14/05/2008 n°9401.1/2008) dei Sub. 3 e 4 che hanno generato il Sub. 14;
La data del 09/04/2009 corrisponde alla data di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (in atti dal 09/04/2009 n°9341.1/2009);
La data del 27/07/2011 corrisponde alla data di DIVISIONE (in atti dal 27/07/2011 n°48215.1/2011) che ha generato i Sub. 17 e 18;
La data del 12/04/2012 corrisponde alla data di FUSIONE (in atti dal 12/04/2012 n°11709.1/2012) dei Sub. 17 e 18 che hanno generato il Sub. 19;
La data del 08/02/2013 corrisponde alla data di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (in atti dal 08/02/2013 n°5203.1/2013);
La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127955.1/2014);
La data del 09/11/2015 corrisponde alla data di VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale



BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 15 | | C2 | 1 | 382 mq | 406 mq | 749,69 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA0090683 del 19/02/2009, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 03/07/2020 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le differenze riscontrate sono:

- la diversa distribuzione interna del grande vano pilastrato consistente nella realizzazione di tramezzi divisorii e del tomagno che delimita l'intercapedine nel fianco nord-est dell'immobile;
- il frazionamento dell'immobile oggetto di analisi con la chiusura del vano porta tra il grande vano pilastrato e il vano più piccolo nella porzione nord-ovest del piano seminterrato che ha generato due unità immobiliari distinte e separate;

la fusione (accorpamento) del piccolo vano nella porzione nord-ovest dell'immobile oggetto di analisi con il bene n°13 (anch'esso oggetto di procedura) con la demolizione di una porzione di solaio di piano terra che mette in comunicazione i due immobili.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petralia Soprana lo scrivente Esperto ha riscontrato delle difformità tra Stato di Fatto e Condizioni assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere illegittime e, per colmare le differenze tra stato dei luoghi e planimetrie catastali ed ovviamente aggiornare i parametri fiscali del numero dei vani e delle consistenze catastali e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria del grande vano pilastrato e il deposito al catasto della planimetria catastale del piccolo vano del piano seminterrato, generato dal frazionamento in seguito alla regolarizzazione edilizia, accorpato al bene n°13 di piano terra.

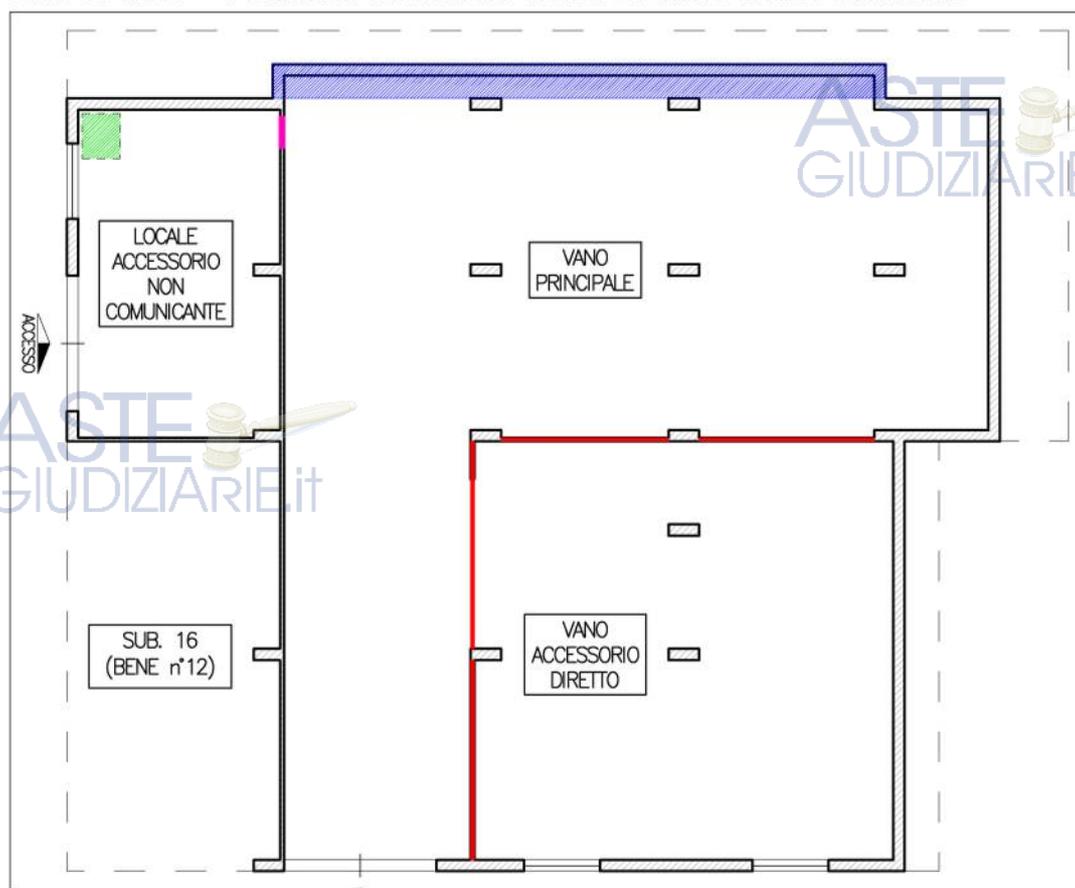
| LEGENDA | |
|---|-------------------------------------|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
|  | Diversa distribuzione spazi interni |
|  | Ampliamento volumetrico |
|  | Frazionamento unità immobiliari |
|  | Fusione unità immobiliari |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
|  | Realizzazione tramezzi |
|  | Nuova cubatura |
|  | Chiusura vano porta |
|  | Demolizione porzione solaio |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

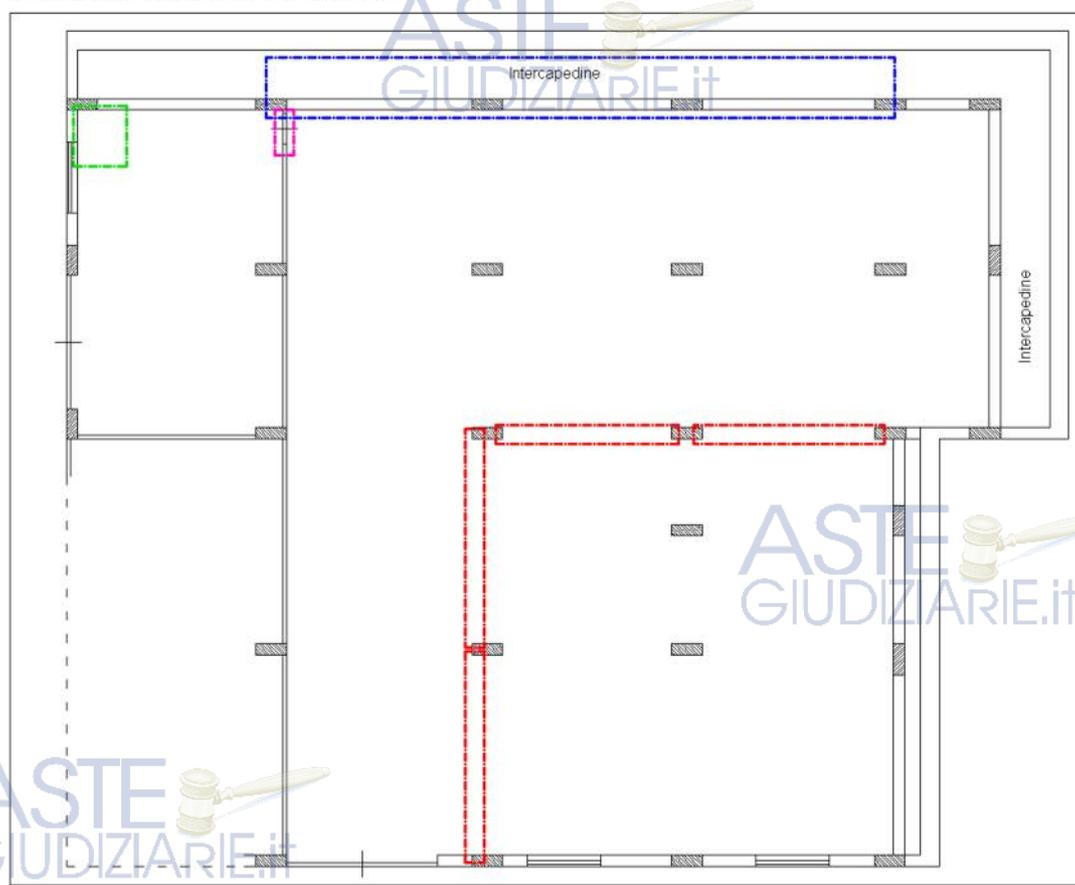
ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO



La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo catastale del bene n°11 e del bene n°13 (data la fusione tra il piccolo vano del primo piano seminterrato e dell'unità immobiliare di piano terra) e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto n°5 ammonta ad **€ 1.200**. Doveroso da parte dello scrivente Esperto sottolineare che queste spese sono state riportate anche nell'analisi del bene n°13 ma saranno ovviamente conteggiate una sola volta, nell'analisi del bene n°13, nella definizione del valore del Lotto n°5.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 19 | | C1 | 3 | 413 mq | 442 mq | 6270,92 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA0142788 del 12/04/2012, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 03/07/2020 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

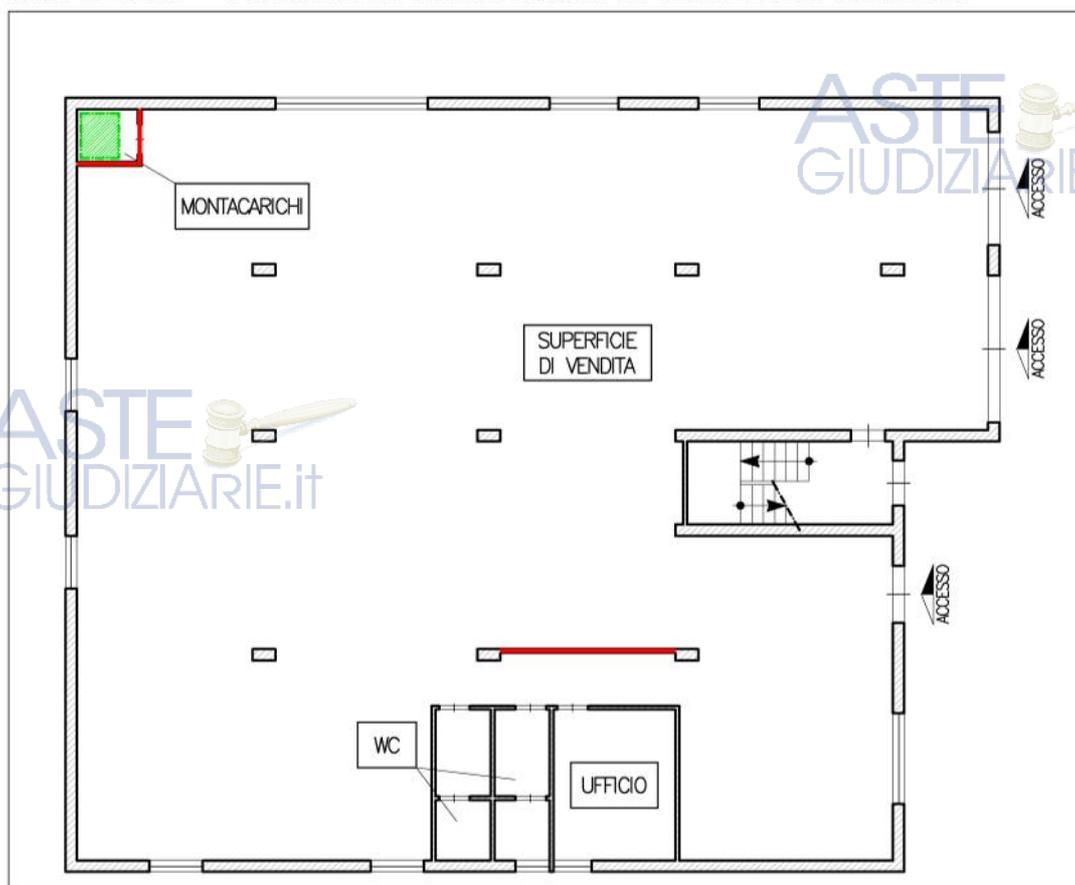
Le differenze riscontrate sono:

- la diversa distribuzione interna del grande vano pilastrato consistente nella realizzazione di tramezzi divisori e del tompagno che delimita l'intercapedine nel fianco nord-est dell'immobile;
- la fusione (accorpamento) del piccolo vano nella porzione nord-ovest dell'immobile del primo piano seminterrato con il bene n°13 oggetto di analisi con la demolizione di una porzione di solaio di piano terra che mette in comunicazione i due immobili.

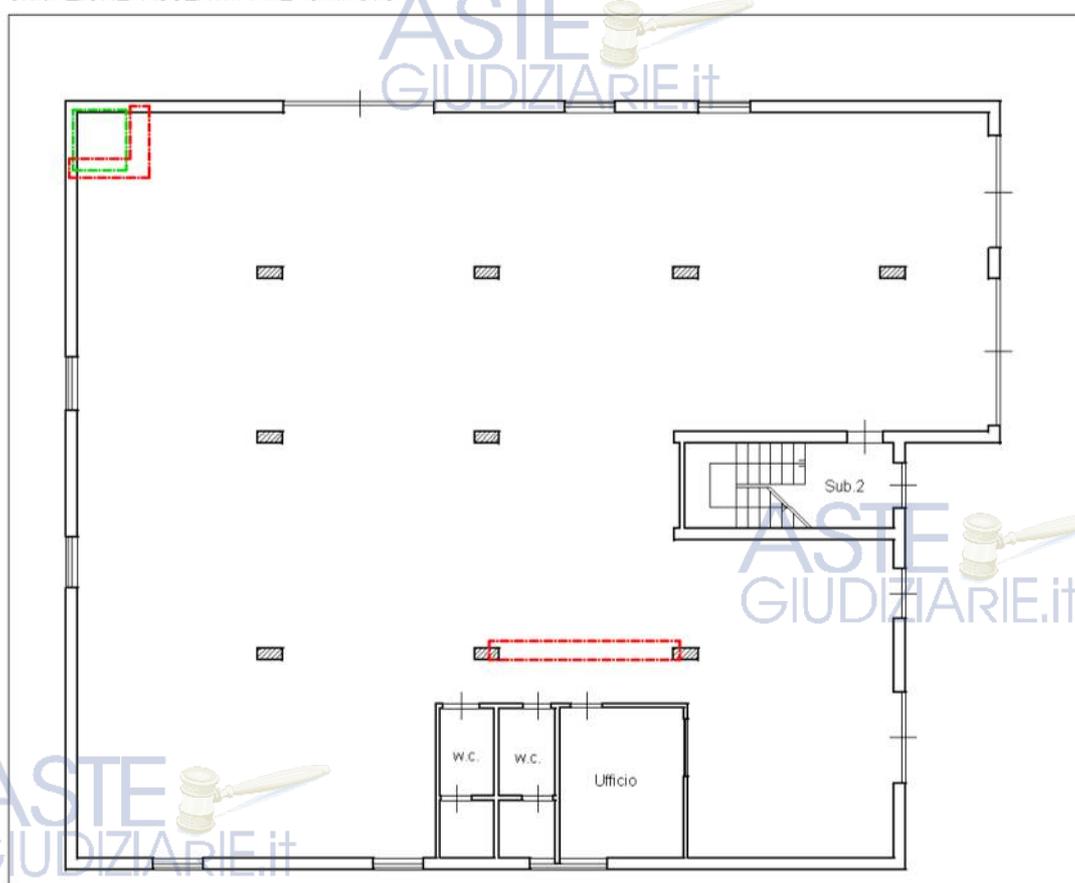
| LEGENDA | |
|---|-------------------------------------|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
|  | Diversa distribuzione spazi interni |
|  | Fusione unità immobiliari |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
|  | Realizzazione tramezzi |
|  | Demolizione porzione solaio |



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO



Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petralia Soprana lo scrivente Esperto ha riscontrato delle difformità tra Stato di Fatto e Condizioni assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere illegittime e, per colmare le differenze tra stato dei luoghi e planimetrie catastali ed ovviamente aggiornare i parametri fiscali del numero dei vani e delle consistenze catastali e solo in seguito effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale del piccolo vano del piano seminterrato, generato dal frazionamento in seguito alla regolarizzazione edilizia, accorpato al bene n°13 di piano terra e una variazione catastale della planimetria del grande vano pilastro del primo piano seminterrato.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo catastale del bene n°13 (data la fusione tra il piccolo vano del primo piano seminterrato e dell'unità immobiliare di piano terra) e del bene n°13 (dato il frazionamento dell'attuale bene n°11) e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto n°5 ammonta ad € 1.200,00. Doveroso da parte dello scrivente Esperto sottolineare che queste spese sono state riportate anche nell'analisi del bene n°11 ma saranno ovviamente conteggiate una sola volta nella definizione del valore del Lotto n°5.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in ottime condizioni di conservazione e manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.



PARTI COMUNI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.IIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.IIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del

diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

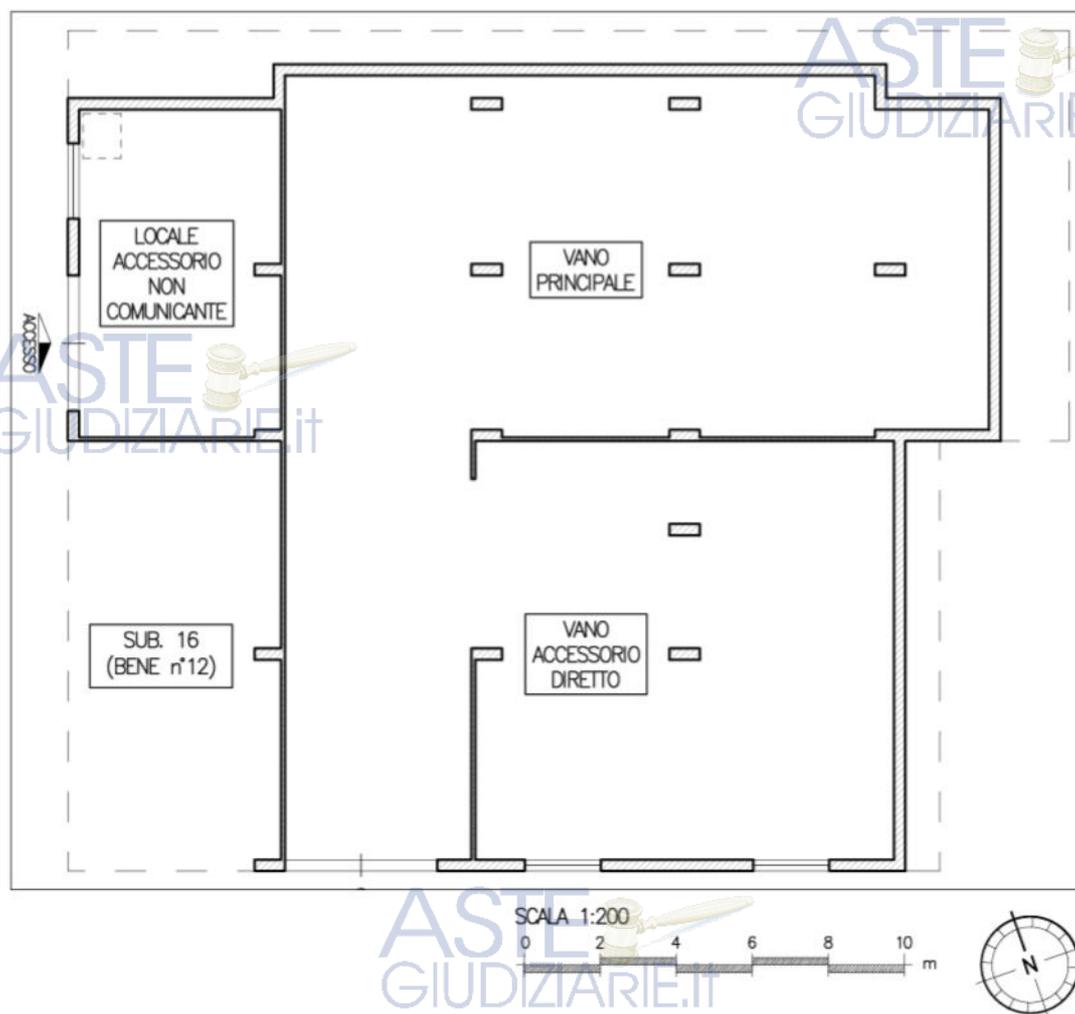
L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

Rilievo fotografico Bene n°11

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest





L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un magazzino distribuito al primo piano seminterrato S1 con accesso direttamente dalla strada attraverso la corte, comune agli altri immobili del fabbricato, ed è composto da due locali indipendenti. Il primo è accessibile dal fronte ovest attraverso un infisso in pvc e il secondo, accessibile dal fronte sud attraverso una grande apertura carrabile. L'immobile consiste in un grande vano pilastrato suddiviso in due grandi ambienti da un tramezzo mal realizzato. L'ambiente più grande, sul fronte nord e est è caratterizzato dall'intercapedine ventilata che si interpone tra il locale e il terrapieno sottostante la corte comune. L'ambiente più piccolo consiste in un vano sub-rettangolare.

Entrambi i locali, che hanno un'altezza utile di 4,00 m, risultano parzialmente privi di finiture e intonaci e sono utilizzati come magazzini e depositi di materiali e vetture. Privi di servizi igienici, sono dotati solo di impianto elettrico. Da sottolineare come il locale con accesso dal fronte ovest, sia caratterizzato dalla presenza di un foro sul solaio di copertura utilizzato come montacarichi con l'attività commerciale presente al piano terra del medesimo edificio (bene n°13).

Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in mediocre stato manutentivo e risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso che l'immobile ricopre.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica



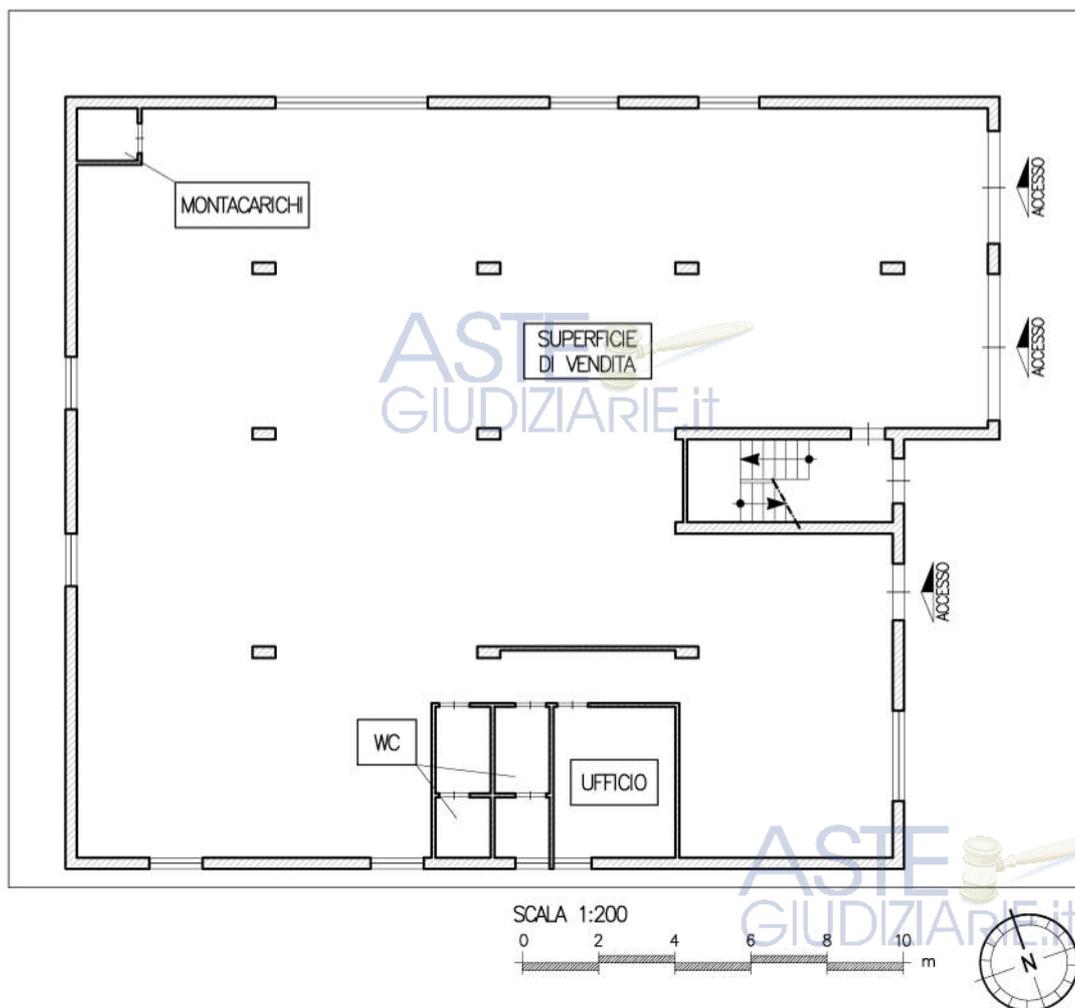
dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri su proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.

STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale distribuito al piano terra con accesso direttamente dalla strada e attraverso un varco, ostruito però da arredo commerciale, dal vano

scala comune. Si tratta di un grande vano pilastrato adibito ad attività commerciale. Attraverso un grande infisso in pvc dalla strada pubblica si accede nella grande area espositiva, suddivisa in corsie da arredo e mensole amovibili. Sul lato sud, adiacente la zona cassa, un tramezzo realizzato in struttura precaria suddivide il negozio dal retro, in cui insistono due bagni con anti-bagno e un piccolo ufficio. Sul vertice nord-ovest del locale vi è una c.d. bussola, ricavata da due tramezzi, caratterizzato dalla parziale assenza del solaio di calpestio in cui è installato un montacarichi proveniente dal locale sottostante (bene n°11).

Rilievo fotografico Bene n°11

| | |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><i>Prospetto Sud-Est</i></p>  | <p style="text-align: center;"><i>Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest</i></p>  |
| <p style="text-align: center;"><i>Attività commerciale</i></p>  | <p style="text-align: center;"><i>Attività commerciale</i></p>  |
| <p style="text-align: center;"><i>Attività commerciale</i></p>  | <p style="text-align: center;"><i>Attività commerciale</i></p>  |



Retronegozio



Ufficio



Il locale commerciale risulta finito, pavimentato e tinteggiato con vivaci colori, curato e agibile. Dotato dei servizi igienici essenziali, di impianto idrico (di adduzione e scarico), di impianto elettrico e di condizionamento è completato da un circuito di videosorveglianza interno collegato con un televisore posizionato nell'ufficio nel retro-negozio.

Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in ottimo stato manutentivo e risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso che l'immobile ricopre.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Entrambi lo utilizzano in via esclusiva come magazzino e parcheggio, occupandolo con oggetti, merce e prodotti di loro esclusiva proprietà. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2015
- Scadenza contratto: 12/01/2021
- Scadenza disdetta: 12/01/2020



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).

L'immobile è condotto da **** Omissis **** corrispondente, dalle risultanze telematiche dell'Agenzia delle Entrate, all'attività **** Omissis **** di **** Omissis **** attiva dal 05/01/2015.

Il conduttore occupa l'immobile in oggetto giusta Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 12/01/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo, sportello di Petralia Sottana al n° 54-3T in data 15/01/2015, con durata 6+6 (con inizio dal 12/01/2015) e con un prezzo di locazione stabilito di comune accordo tra i proprietari ed il conduttore pari ad € 150,00 mensili (€ 1.800,00 annuali).

L'immobile pignorato è attualmente locato a € 150,00 mensili.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 443,8 mq.

Di conseguenza attualmente l'immobile è locato a €/mq 0,34 al mese.

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti dirette (agenzie immobiliari, anche online, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il valore di locazione oscilla tra 3,2 €/mq e 3,8 €/mq al mese, da cui se ne ricava un valore medio di locazione espresso in €/mq mensile pari a 3,5.

Canone di locazione convenuto = €/mq 0,34 al mese

Valore locativo di mercato = €/mq 3,5 al mese

Disposizioni art. 2923 comma 3 c.p.c. = $3,5 \text{ (€/mq al mese)} / 3 = 1,17 \text{ (€/mq al mese)} > 0,34 \text{ (€/mq al mese)}$.

Il canone di locazione dell'immobile oggetto di procedura, ai sensi dell'art.2923 comma 3 del c.p.c. è considerato vile in quanto inferiore a 1/3 del valore locativo di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | |

| | | Atto di Compravendita | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 21/05/2010

Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.547,83

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/04/2010

N° repertorio: 1151

N° raccolta: 2010

Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore procedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore procedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 5.200,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 1.200,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile (tale importo è stato computato anche nel bene n°13 e conteggiato ai fini della stima una sola volta).

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 3.700,00 importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 1.200,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in € 500,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.

Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.

Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993.

In data 20/10/2008 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una

variante tecnica per il frazionamento del primo piano seminterrato (ex Sub. 13) al fine di ottenere due unità immobiliari distinte nel Sub. 15 (immobile oggetto di analisi) e Sub.16 (immobile oggetto della medesima procedura esecutiva).

In data 19/12/2008 l'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana rilasciava l'autorizzazione n°52/2008 e, in seguito al completamento degli interventi edilizi, in data 26/03/2009, rilasciava la dichiarazione di agibilità dei locali posti al piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta parzialmente difforme a quanto assentito dal Comune con l'Autorizzazione n°52/2008 del 19/12/2008 e dalla seguente Dichiarazione di Agibilità del 26/03/2009.

Lo scrivente Esperto ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento volumetrico;
- frazionamento di unità immobiliari;
- fusione di unità immobiliari.

Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio sono:

- A) la realizzazione di tramezzi divisorii;
- B) la realizzazione di tompani che hanno ampliato il volume dell'immobile a discapito del volume dell'intercapedine;
- C) la chiusura del vano porta tra il grande vano pilastro e il vano più piccolo nella porzione nord-ovest del piano seminterrato che ha generato due unità immobiliari distinte e separate;
- D) la demolizione di una porzione di solaio tra il piccolo vano nella porzione nord-ovest e la sovrastante unità immobiliare di piano terra che mette in comunicazione l'immobile oggetto di analisi e il bene n°13.

Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Petralia Soprana e dall'analisi delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, così come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. è emerso che:

- gli interventi edilizi del punto A) rientrano nella tipologia della "Manutenzione Straordinaria", normati dall'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 3 della L.R. 16/2016 ed è una Attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata);
- gli interventi edilizi del punto B) non sono sanabili in quanto, come emerge dalla relazione tecnica allegata alla richiesta della concessione edilizia, il lotto dispone di un volume residuo inferiore rispetto al volume difforme riscontrato ed è quindi necessario provvedere alla rimessa in pristino della condizione assentita al Comune, attività che per residualità rientra nelle attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);
- gli interventi edilizi del punto C) rientrano nella tipologia della "Manutenzione straordinaria c.d. leggera", normati dall'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. come recepito dall'Art. 1 della L.R. 16/2016 ed è una attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata);
- gli interventi del punto D), nonostante anche la fusione di unità immobiliari è una attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A., dato che le opere edilizie effettuate hanno interessato interventi

strutturali sul solaio di piano terra, rientrano nella tipologia di "Manutenzione straordinaria c.d. pesante", normati dagli Artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepiti dagli Artt. 1 e 10 della L.R. 16/2016 e consistono in attività di edilizia subordinata a S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una S.C.I.A. in sanatoria che prevede il pagamento a beneficio del Comune stesso di una sanzione quantificata nella misura variabile da un minimo di € 516 euro ad un massimo di € 5.164, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare un valore pari a € 1.500 per la sanzione da corrispondere al Comune per la regolarizzazione del bene n°11, oggetto di analisi, e del bene n°13, unità immobiliare del piano terra oggetto di fusione con il bene n°11.

Per la rimessa in pristino dello stato assentito al Comune lo scrivente stima una spesa forfettaria pari a **€ 4.200** per la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione dei tompani divisorii tra il bene n°11 (Sub.15) e l'intercapedine del lato nord-est;
- ricostruzione dei tompani divisorii tra il bene n°11 (Sub.15) e l'intercapedine del lato nord-est.

A conclusione delle opere edilizie per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativa alla nuova unità immobiliare (grande vano pilastrato) e la S.C.A. per il piccolo vano accorpato al bene n°13.

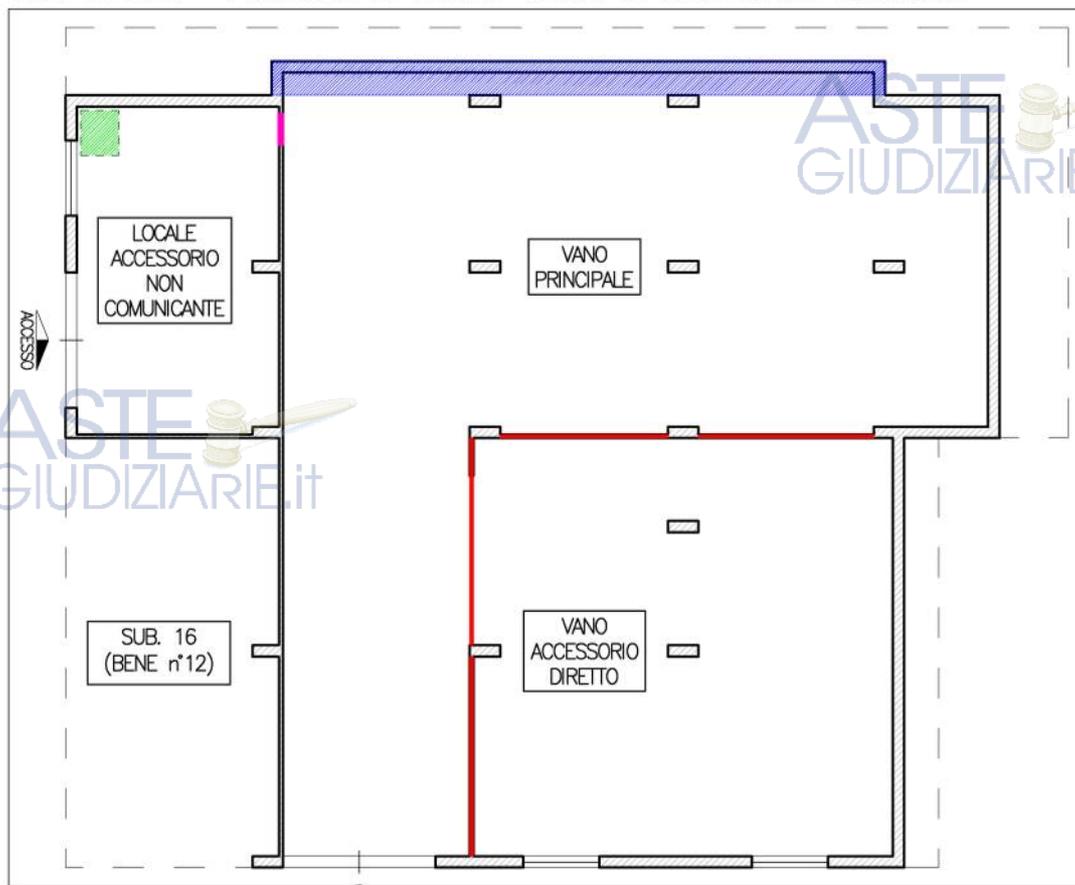
Per la definizione delle pratiche edilizie si stimano in via forfettaria le seguenti spese, corrispondenti alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario:

- **€ 1.500,00** per la definizione della pratica S.C.I.A. in sanatoria;
- **€ 1.000,00** per la definizione della pratica S.C.A. relativa al grande vano pilastrato;
- **€ 700,00** per la definizione della pratica S.C.A. relativa al piccolo vano accorpato al bene n°13 (computata nel bene n°13).

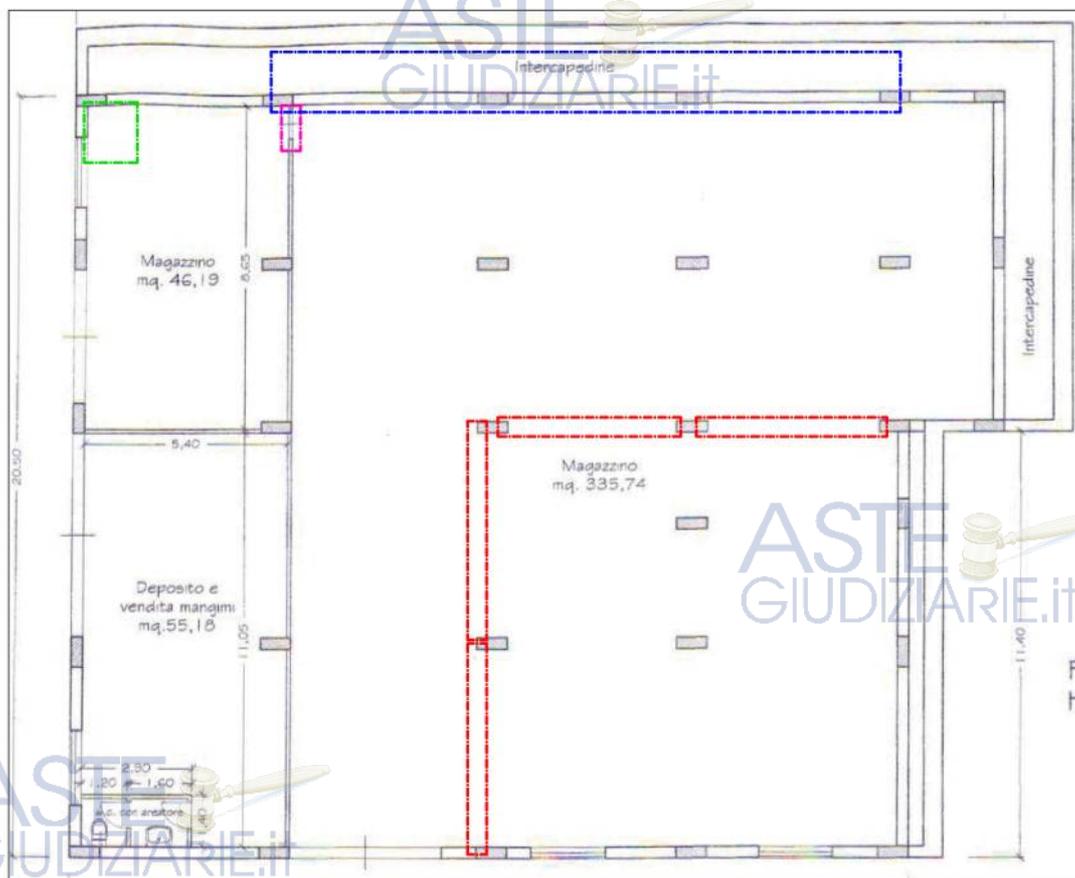
La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del bene n°11 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto n°5 ammonta ad **€ 5.200,00**. Doveroso da parte dello scrivente Esperto sottolineare che le pratiche per la regolarizzazione del compendio oggetto di analisi devono interessare anche il bene n°13. Di conseguenza le spese sopra esplicitate per la regolarizzazione del bene n°11 sono riferite anche alla regolarizzazione del bene n°13, non oggetto di questa analisi, che sono state riportate anche nell'analisi del bene n°13 ma che saranno ovviamente conteggiate una sola volta, nell'analisi del bene n°13, nella definizione del valore del Lotto n°5. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



| LEGENDA | |
|---|-------------------------------------|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
| | Diversa distribuzione spazi interni |
| | Ampliamento volumetrico |
| | Frazionamento unità immobiliari |
| | Fusione unità immobiliari |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
| | Realizzazione tramezzi |
| | Nuova cubatura |
| | Chiusura vano porta |
| | Demolizione porzione solaio |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993.

In data 04/03/2003 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una variante tecnica per il frazionamento del piano terra al fine di ottenere due unità immobiliari. In data 12/06/2003 l'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana rilasciava l'autorizzazione e, in seguito al completamento degli interventi edilizi, in data 07/05/2004, rilasciava la dichiarazione di agibilità dei locali posti al piano terra.

In data 07/11/2007 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una variante tecnica per ottenere la fusione delle due unità immobiliari. In data 14/02/2008 l'U.T.C. rilasciava l'autorizzazione n°05/2008 e, in seguito al completamento degli interventi edilizi, in data 30/05/2008, rilasciava la Dichiarazione di Agibilità dei locali.

Infine in data 24/06/2011 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una variante tecnica per il frazionamento del piano terra al fine di ottenere due unità immobiliari, variante autorizzata con Autorizzazione n°59/2011 del 30/06/2011. In data 16/03/2012 gli aventi diritto comunicavano all'U.T.C. il ripristino allo stato precedente della suddetta autorizzazione mantenendo di fatto invariate le condizioni autorizzatorie e di agibilità riportate nell'Autorizzazione n°05/2008 e della Dichiarazione di Agibilità del 30/05/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta parzialmente difforme all'Autorizzazione n°59/2011 del 30/06/2011 ed alla Comunicazione degli aventi diritto del 16/03/2012 di ripristino allo stato precedente della suddetta autorizzazione che manteneva invariate le condizioni autorizzatorie e di agibilità riportate nell'Autorizzazione n°05/2008 e della



Dichiarazione di Agibilità del 30/05/2008

Lo scrivente Esperto ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- fusione di unità immobiliari.



Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio sono:

- A) la realizzazione di tramezzi divisorii;
- B) la demolizione di una porzione di solaio tra il piccolo vano nella porzione nord-ovest e la sovrastante unità immobiliare di piano terra che mette in comunicazione l'immobile oggetto di analisi e il bene n°13 (Sub.19).



Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Petralia Soprana e dall'analisi delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, così come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. è emerso che:

- gli interventi edilizi del punto A) rientrano nella tipologia della "Manutenzione Straordinaria", normati dall'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 3 della L.R. 16/2016 ed è una Attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata);
- gli interventi del punto B), nonostante anche la fusione di unità immobiliari è una attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A., le opere edilizie effettuate hanno interessato interventi strutturali sul solaio di piano terra e di conseguenza rientrano nella tipologia di "Manutenzione straordinaria c.d. pesante", normati dagli Artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepiti dagli Artt. 1 e 10 della L.R. 16/2016 e consistono in attività di edilizia subordinata a S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una S.C.I.A. in sanatoria che prevede il pagamento a beneficio del Comune stesso di una sanzione quantificata nella misura variabile da un minimo di € 516 euro ad un massimo di € 5.164, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare un valore pari a **€ 1.500,00** per la sanzione da corrispondere al Comune per la regolarizzazione del bene n°13, oggetto di analisi, e del bene n°11, unità immobiliare del primo piano seminterrato oggetto di fusione con il bene n°13.

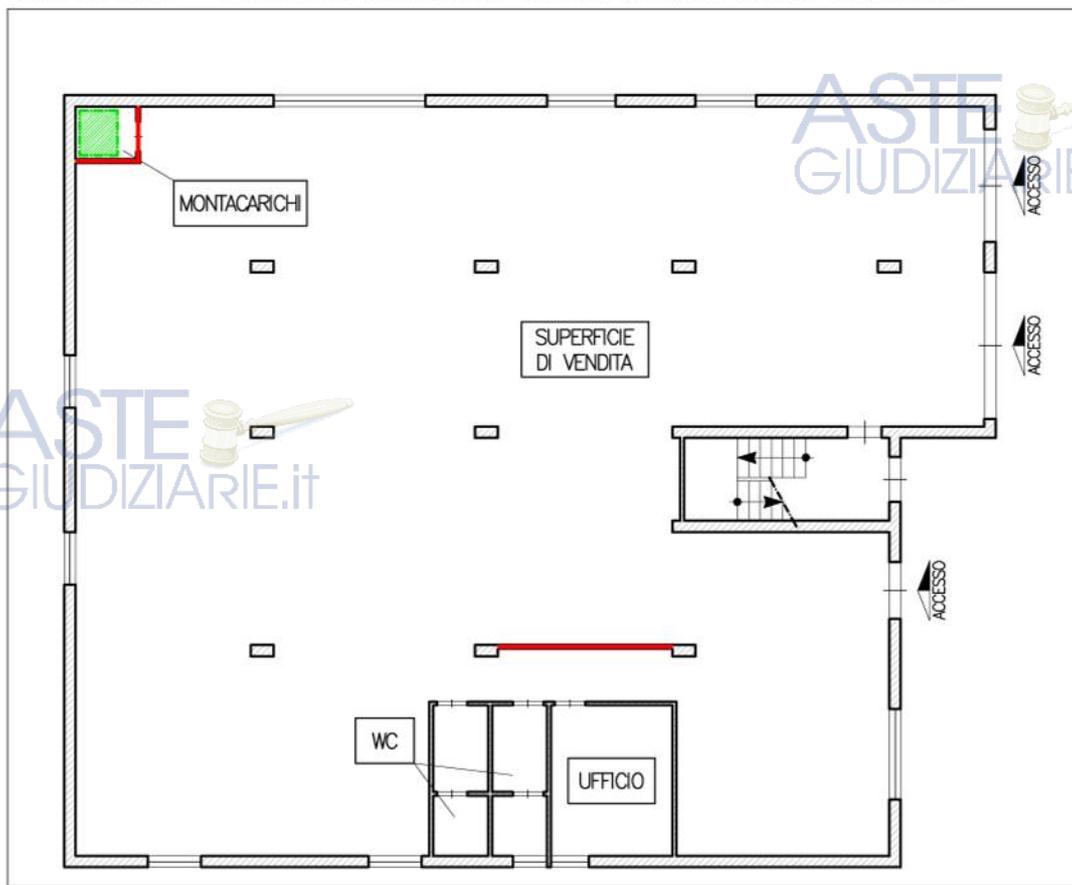
A conclusione delle opere edilizie per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativa alla nuova unità immobiliare generata dalla fusione e accorpamento del piccolo vano del primo piano seminterrato (frazionato dal Sub.15) e accorpato al bene n°13 (Sub. 19), corredata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Per la definizione delle pratiche edilizie si stimano in via forfettaria le seguenti spese, corrispondenti alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario:

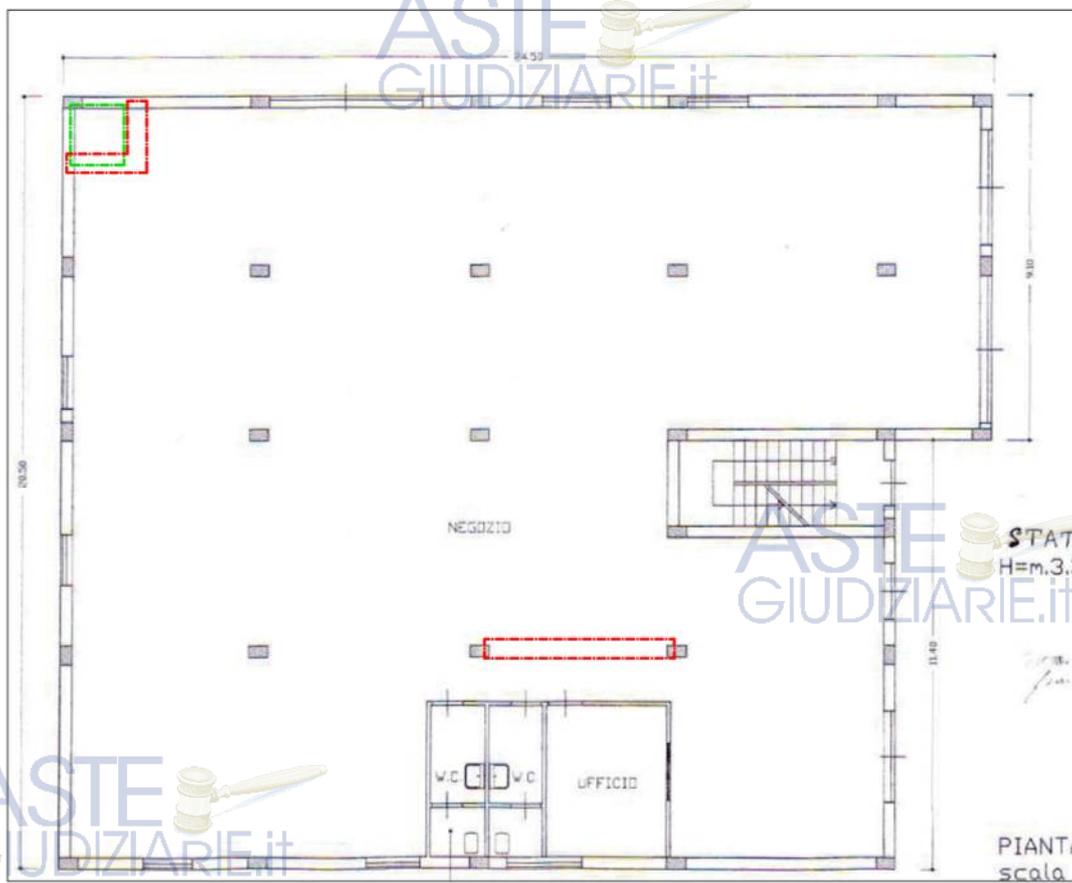
- **€ 1.500,00** per la definizione della pratica S.C.I.A. in sanatoria;
- **€ 700,00** per la definizione della pratica S.C.A. relativa alla nuova unità immobiliare generata dalla fusione;
- **€ 500,00** per la definizione della pratica A.P.E. equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



| LEGENDA | |
|---|-------------------------------------|
| DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO | |
|  | Diversa distribuzione spazi interni |
|  | Fusione unità immobiliari |
| INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI | |
|  | Realizzazione tramezzi |
|  | Demolizione porzione solaio |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del bene n°13 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto n°5 ammonta ad **€ 3.700,00** (per la regolarizzazione edilizia) oltre **€ 500,00** per la redazione dell'A.P.E.. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

BENE N° 13 - NEGOZIO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA POZZILLO N°64

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 5

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1
Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un magazzino composto da due locali indipendenti al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 44.230,59

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = commerciale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = magazzini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 300 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza commerciale adibiti a magazzino siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 280 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciali adibiti a magazzino in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio



rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **364 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,668**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 243,15 €/mq**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione commerciale adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **229,65 €/mq**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 88.461,18**.

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64
Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°64. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano terra di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 1163, Sub. 19, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 226.027,34

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.



Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = commerciale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = negozi;
- Taglio commerciale = immobile di circa 400 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.



Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza commerciale adibiti a negozi siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 675 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciali adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **878 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,174**.



Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 1.030,77 €/mq.**

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione commerciale adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **1.018,60 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 452.054,68.**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 11 - Magazzino Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | 385,20 mq | 229,65 €/mq | € 88.461,18 | 50,00% | € 44.230,59 |
| Bene N° 13 - Negozio Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64 | 443,80 mq | 1.018,60 €/mq | € 452.054,68 | 50,00% | € 226.027,34 |
| Valore di stima: | | | | | € 270.257,93 |

Valore di stima: € 270.257,93

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 229.719,24

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1



DESCRIZIONE

Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo s.n.c.. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'edificio (Fig. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°6 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 7) occupa una quota parte del piano primo dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Est con il bene n°7 (Sub. 8), oggetto del medesimo pignoramento;
- a Sud con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 2 e con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 6 di proprietà del debitore esecutato (1/2) e del comproprietario non esecutato (1/2), non oggetto di procedura.

Vista la differenza di quota, affaccia a Nord e ad Ovest sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1.

Al piano inferiore il bene n°6 (Sub. 7) confina con il bene n°13 (Sub. 19) e al piano superiore confina con il bene n°8 (Sub. 10), entrambi oggetto del medesimo pignoramento.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Vani principali ed accessori diretti | 117,90 mq | 125,10 mq | 1,00 | 125,10 mq | 2,85 m | Primo |
| Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) | 10,80 mq | 10,80 mq | 0,10 | 1,10 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 126,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 126,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°6, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

Nonostante lo stato manutentivo dell'immobile si presenti ancora ad uno stato grezzo (non rifinito), l'immobile, secondo quanto riportato nell'atto concessorio del Comune di appartenenza, deve mantenere una valenza prettamente artigianale (laboratorio) ed è stato quindi considerato, secondo quanto disposto dall'allegato B del sopracitato D.P.R. 138/98 come Unità immobiliare a destinazione terziaria (T/2 - Laboratorio artigianale).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del 10%;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939).

Nonostante lo stato manutentivo dell'immobile si presenti ancora ad uno stato grezzo (non rifinito), l'immobile, secondo quanto riportato nell'atto concessorio del Comune di appartenenza, deve mantenere una valenza prettamente artigianale (laboratorio) ed è stato quindi considerato, secondo quanto disposto dall'allegato B del sopracitato D.P.R. 138/98 come Unità immobiliare a destinazione terziaria (T/2 - Laboratorio artigianale).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del 10%;

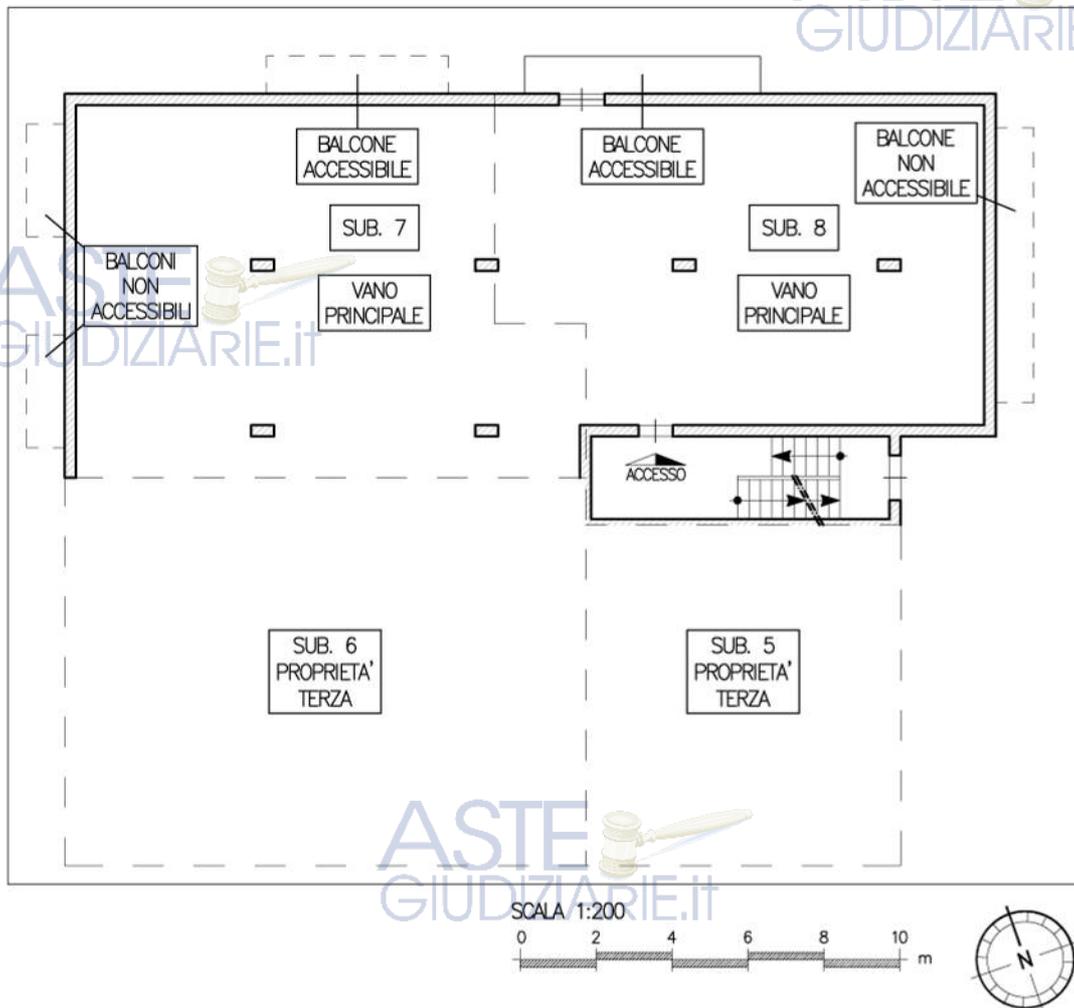
Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le



tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939).

STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°6

| | |
|--|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 126,2 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Vani principali ed accessori diretti | 125,1 m ² |
| 10% – Balconi, terrazze e simili (totale 10,8 m ²) | 1,1 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 128,7 m ² |

Analisi delle consistenze

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.



La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°6 è pari a 126,2 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 13/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1 |
| Dal 13/10/2009 al 08/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1 |
| Dal 08/05/2012 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 29/07/2014 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1 |
|------------------------------|-------------------|--|

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 13/10/2009 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 13/10/2009 n°34119.1/2009);

La data del 08/05/2012 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 08/05/2012 n°15034.1/2012);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127945.1/2014);

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 7 | | F3 | | | | | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta alla data del sopralluogo in corso di costruzione e risulta quindi privo di planimetria catastale e dei dati di classamento riportati in visura, di conseguenza conforme allo stato dichiarato e riportato nelle risultanze catastali.

Nonostante ciò, in seguito alla regolarizzazione edilizia dell'immobile pignorato, è necessario effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale aggiornata per assentire all'Agenzia delle Entrate e del Territorio lo stato di fatto dell'immobile regolarizzato e per assegnare all'immobile i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 600,00 gli oneri totali per il deposito della nuova planimetria catastale dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fg. 18, P.Illa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

- Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fg. 18, P.IIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

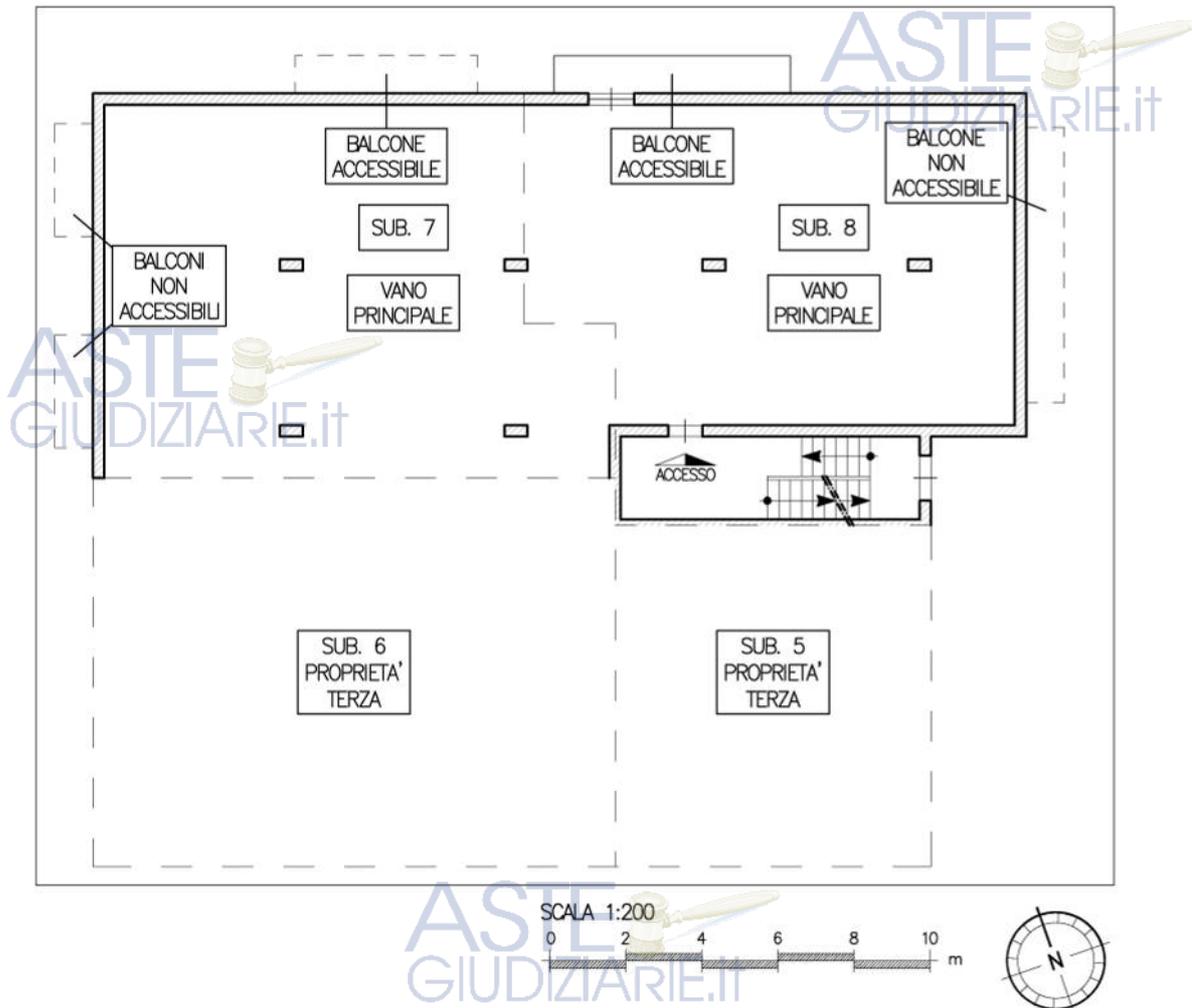
L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale allo stato grezzo distribuito al primo piano con accesso dal vano scala comune attraverso il bene n°7, in quanto privo di una apertura sul vano scala. Consiste in un grande vano pilastrato, privo di tramezzi, intonaci, finiture, pavimenti e qualsiasi tipo di impianti. Solo l'illuminazione artificiale è garantita da una linea elettrica proveniente dal bene n°10. Il locale, che ha una altezza utile di 2,85 m risulta fisicamente fuso con il Sub. 8 (bene n°7) e con l'immobile identificato e censito al Sub. 6, immobile quest'ultimo estraneo alla procedura. Tutte le aperture verso l'esterno risultano tamponate e chiuse con blocchi di laterizio.



Rilievo fotografico Lotto n°6

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest



In corso di costruzione



In corso di costruzione



Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale che è in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Quest'ultimo lo utilizza in via esclusiva come locale di sgombero e ripostiglio, occupandolo con oggetti e mobili di sua esclusiva proprietà. Le chiavi della porta d'accesso sono detenute dal comproprietario non esecutato. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 18/06/2019
Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri dell'immobile in questione che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 3.700,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Aggiornamento catastale, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.

Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito) e che l'immobile, come riportato negli elaborati grafici e documentali a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia, ha e deve mantenere una valenza artigianale. Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi si trova ancora allo stato grezzo, non definito né per ambienti né per destinazione d'uso e fuso con il bene n°7 (Sub.8), anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva, e con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Sub. 6 (estraneo alla procedura), vista l'assenza dei tompani divisori.

Lo scrivente Esperto, a prescindere dallo stato grezzo non rifinito in cui si presenta l'immobile oggetto di analisi, ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- fusione di tre unità immobiliari;
- chiusura delle aperture verso l'esterno; una diversa distribuzione degli spazi interni.

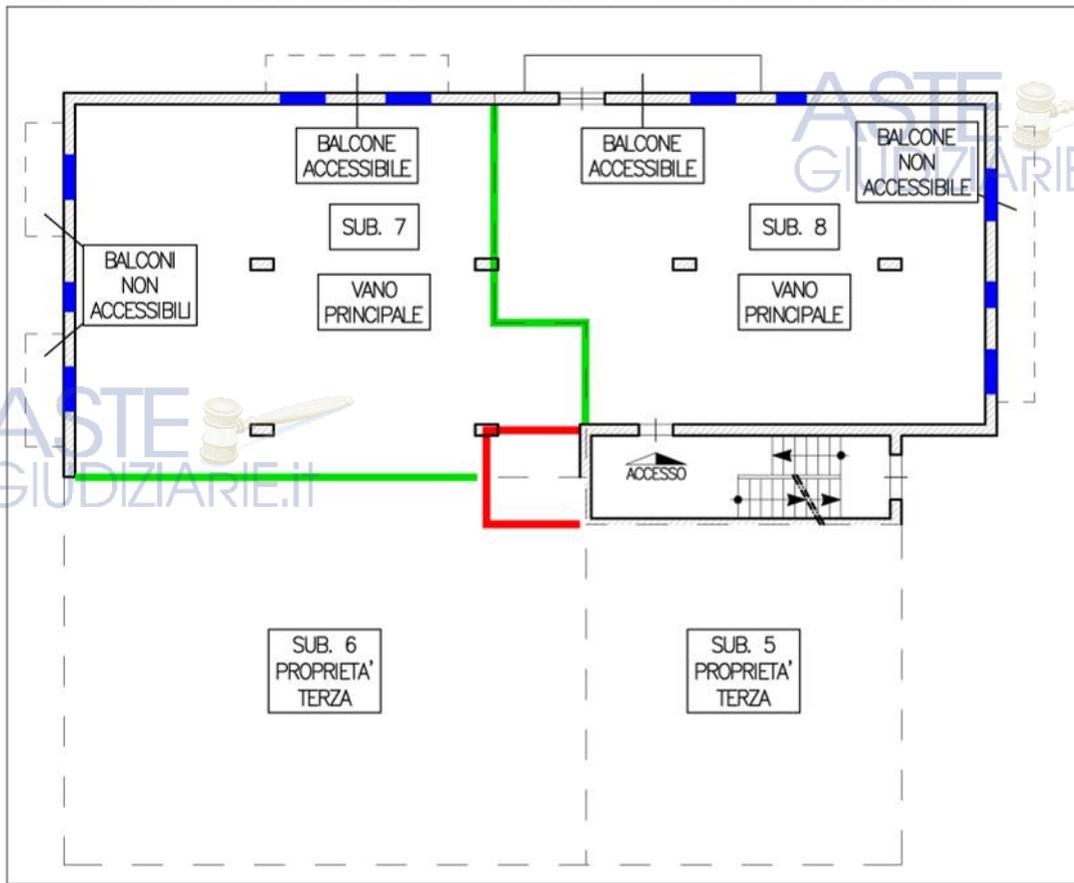
Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio sono:

- A) l'assenza dei tompani divisori tra il bene n°6 (Sub.7), oggetto di questa analisi, il bene n°7 (Sub.8), immobile oggetto della stessa procedura, e con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Sub. 6 (estranea alla procedura);
- B) il tamponamento dei vani finestra e porta-finestra sul prospetto nord-ovest e nord-est che impedisce l'uso dei balconi;
- C) la realizzazione di tompani divisori tra l'immobile oggetto di analisi e il vano scala (Sub.2).

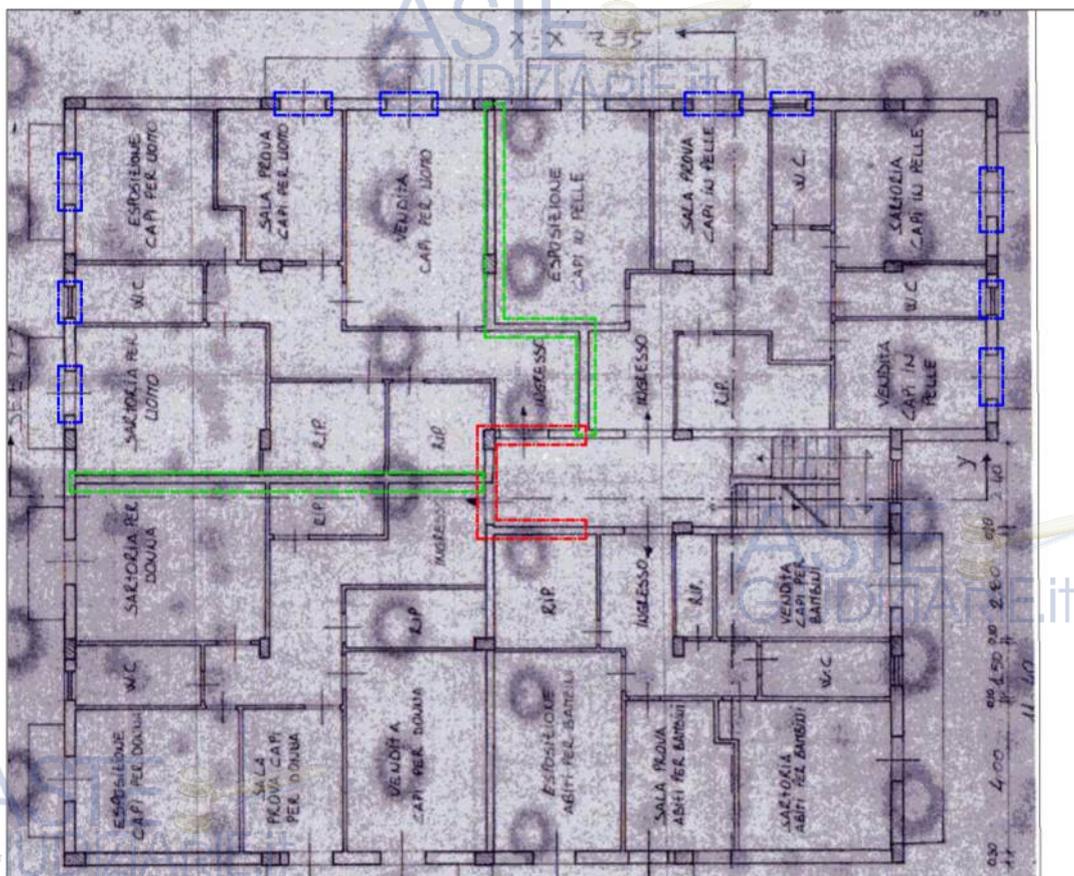
Per mantenere il carattere artigianale dell'immobile oggetto di analisi, risulta necessario riproporre la divisione degli immobili come riportato nella planimetria di progetto a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia effettivamente poi rilasciata, anche eventualmente modificando la distribuzione interna dell'immobile, ripristinare le aperture ad oggi chiuse da tompani, nonché la rimessa in pristino del tompano tra l'immobile e il vano scala.

Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Petralia Soprana e dall'analisi delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, così come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., gli interventi edilizi del punto A) e del punto B) rientrano tra le "opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire", normati dall'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 10 della L.R. 16/2016 ed è una attività edilizia subordinata a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) alternativa al permesso di costruire.

STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



| LEGENDA | |
|---|--|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
|  | Diversa distribuzione spazi interni |
|  | Fusione unità immobiliari |
|  | Chiusura delle aperture verso l'esterno |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
|  | Realizzazione rompagnì divisorii |
|  | Assenza di tramezzi divisorii |
|  | Tamponamento delle finestre e porte-finestre |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una S.C.I.A. lett. f) che prevede, dai conteggi effettuati dal Comune al momento della presentazione della pratica, il pagamento a beneficio del Comune stesso di un importo forfettario stimato dallo scrivente Esperto di **€ 1.000**.

Per la rimessa in pristino dello stato assentito al Comune lo scrivente stima una spesa forfettaria pari a **€ 1.300** per la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione e la ricostruzione del rompagnò divisorio tra immobile e vano scala;
- costruzione dei rompagnò divisorii tra il bene n°6 (Sub.7) e il bene n°7 (Sub.8) e tra il bene n°6 (Sub.7) e il Sub.6;
- riapertura dei vani finestra e porta-finestra.

A conclusione delle opere edilizie per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Per la definizione della pratica edilizia si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a **€ 700** (definizione della pratica S.C.I.A.), € 700 (definizione della pratica S.C.A.) e € 300 (definizione pratica A.P.E.) equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del solo bene n°6 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad **€ 3.700**, oltre **€ 300,00** per la redazione dell'A.P.E.. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1
Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo s.n.c.. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 7.300,67

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = produttiva;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = laboratori;
- Taglio commerciale = immobile di circa 130 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza produttiva adibiti a laboratori siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 286 €/mq** per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **372 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,866**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 322,15 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio è soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un'indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile. Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è **pari a € 21.403,25, equivalente a €/mq 170**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **€/mq 115,70**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di **€ 14.601,34**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 6 - Fabbricato civile Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1 | 126,20 mq | 115,70 €/mq | € 14.601,34 | 50,00% | € 7.300,67 |
| Valore di stima: | | | | | € 7.300,67 |

Valore di stima: € 7.300,67

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 6.205,57

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1



DESCRIZIONE

Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'edificio (Fg. 18, P.IIa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.IIa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 18, P.IIa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 18, P.IIa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.IIa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°7 oggetto di pignoramento (Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 8) occupa una quota parte del piano primo dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Sud con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 2;
- a Ovest con il bene n°6 (Sub. 7), oggetto del medesimo pignoramento.

Vista la differenza di quota, affaccia a Nord e ad Est sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 1.

Al piano inferiore il bene n°7 (Sub. 8) confina con il bene n°13 (Sub. 19) e al piano superiore confina con il bene n°8 (Sub. 10), entrambi oggetto del medesimo pignoramento.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Vani principali ed accessori diretti | 102,90 mq | 111,60 mq | 1,00 | 111,60 mq | 2,85 m | Primo |
| Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) | 13,50 mq | 13,50 mq | 0,10 | 1,40 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 113,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 113,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°7, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

Nonostante lo stato manutentivo dell'immobile si presenti ancora ad uno stato grezzo (non rifinito), l'immobile, secondo quanto riportato nell'atto concessorio del Comune di appartenenza, deve mantenere una valenza prettamente artigianale (laboratorio) ed è stato quindi considerato, secondo quanto disposto dall'allegato B del sopracitato D.P.R. 138/98 come Unità immobiliare a destinazione terziaria (T/2 - Laboratorio artigianale).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del 10%;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939).

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

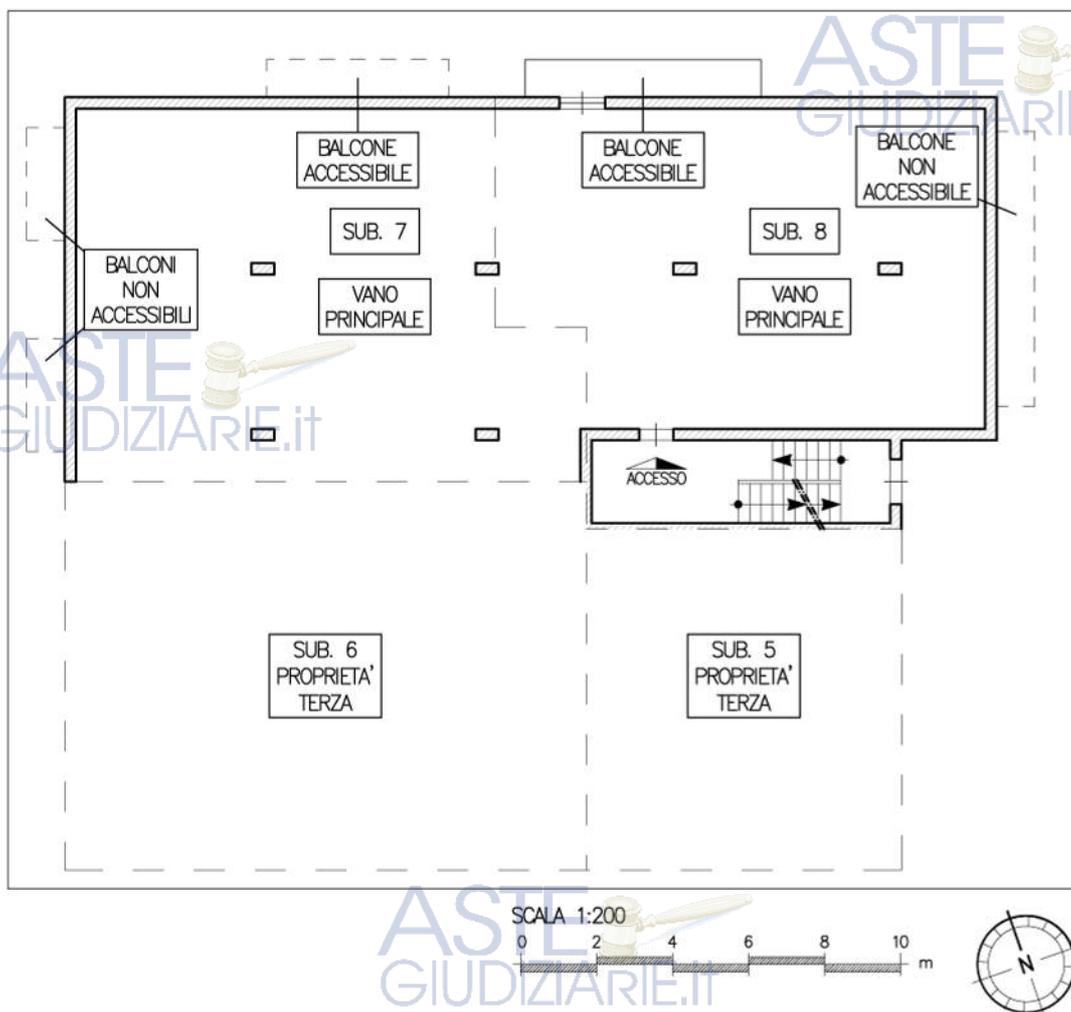
Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°7 è pari a 113,0 mq.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°7

| | |
|--|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 113,0 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Vani principali ed accessori diretti | 111,6 m ² |
| 10% – Balconi, terrazze e simili (totale 13,5 m ²) | 1,4 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 116,4 m ² |

Analisi delle consistenze



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 13/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8 Categoria F3 Piano 1 |
| Dal 13/10/2009 al 08/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8 Categoria F3 Piano 1 |
| Dal 08/05/2012 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8 Categoria F3 Piano 1 |
| Dal 29/07/2014 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8 Categoria F3 Piano 1 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis ****)

nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 13/10/2009 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 13/10/2009 n°34121.1/2009);

La data del 08/05/2012 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 08/05/2012 n°15032.1/2012);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127946.1/2014);

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 8 | | F3 | | | | | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta alla data del sopralluogo in corso di costruzione e risulta quindi privo di planimetria catastale e dei dati di classamento riportati in visura, di conseguenza conforme allo stato dichiarato e riportato nelle risultanze catastali.

Nonostante ciò, in seguito alla regolarizzazione edilizia dell'immobile pignorato, è necessario effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale aggiornata per assentire all'Agenzia delle Entrate e del Territorio lo stato di fatto dell'immobile regolarizzato e per assegnare all'immobile i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in **€ 600,00** gli oneri totali per il deposito della nuova planimetria catastale dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fg. 18, P.IIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.IIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

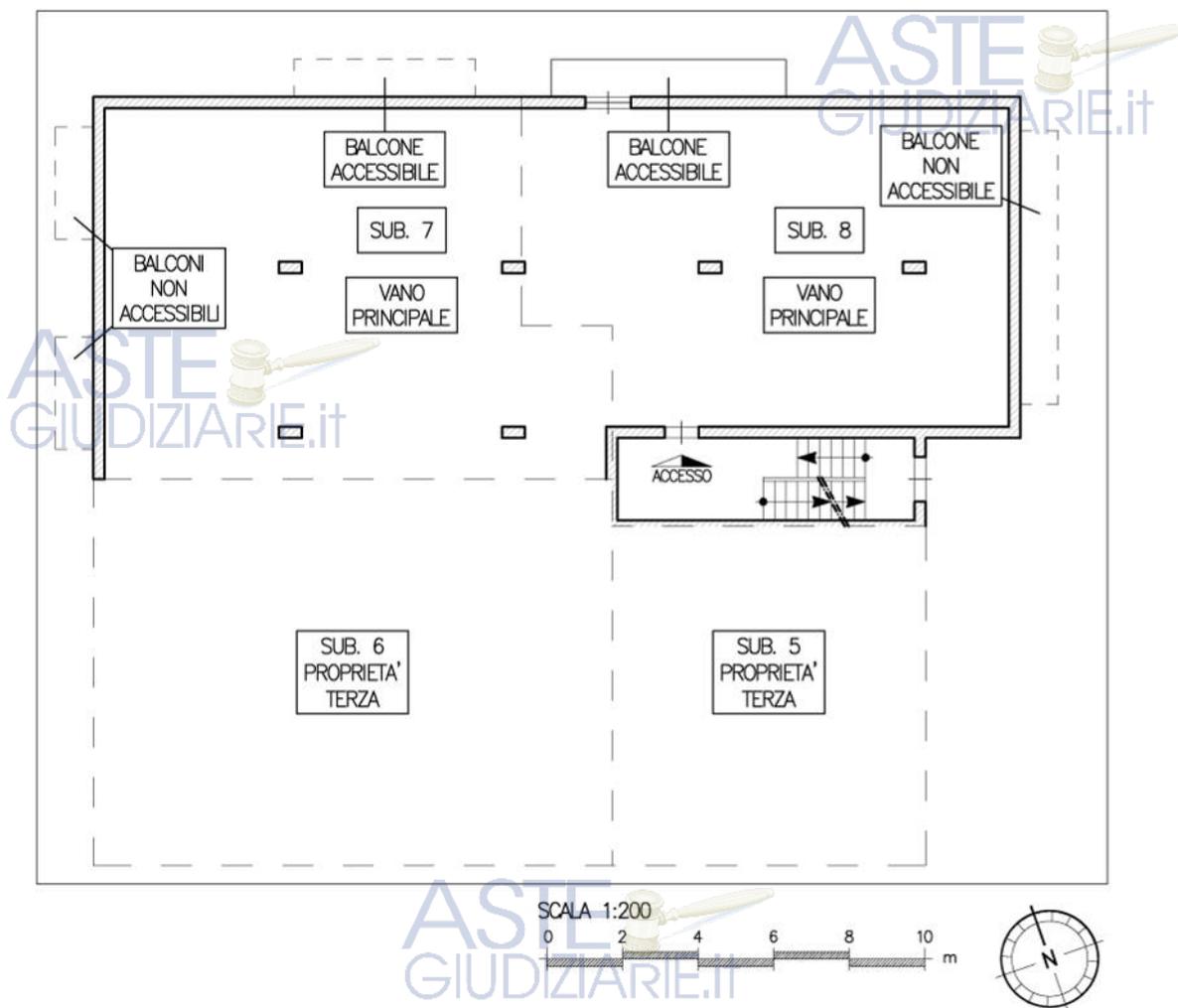
Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale allo stato grezzo distribuito al primo piano con accesso dal vano scala comune e consiste in un grande vano pilastrato, privo di tramezzi, intonaci, finiture, pavimenti e qualsiasi tipo di impianti. Solo l'illuminazione artificiale è garantita da una linea elettrica proveniente dal bene n°10. Il locale, che ha una altezza utile di 2,85 m risulta fisicamente fuso con il Sub. 7 (bene n°6) e con il Sub.6, immobile quest'ultimo estraneo alla procedura. Tutte le aperture verso l'esterno, ad esclusione di quella sul prospetto nord, risultano tamponate e chiuse con blocchi di laterizio. Attraverso l'unica apertura verso l'esterno si può raggiungere un balcone che affaccia sulla corte comune.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

Rilievo fotografico Lotto n°7

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest



In corso di costruzione



In corso di costruzione



Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale che è in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Quest'ultimo lo utilizza in via esclusiva come locale di sgombero e ripostiglio, occupandolo con oggetti e mobilia di sua esclusiva proprietà. Le chiavi della porta d'accesso sono detenute dal comproprietario non esecutato. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019
Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.



Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 2.800,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.



Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito) e che l'immobile, come riportato negli elaborati grafici e documentali a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia, ha e deve mantenere una valenza artigianale. Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi si trova ancora allo stato grezzo, non definito né per ambienti né per destinazione d'uso e fuso con il bene n°6 (Sub. 7), anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva, vista l'assenza del compagno divisorio.

Lo scrivente Esperto, a prescindere dallo stato grezzo non rifinito in cui si presenta l'immobile oggetto di analisi, ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- fusione di due unità immobiliari;
- chiusura delle aperture verso l'esterno.

Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio sono::

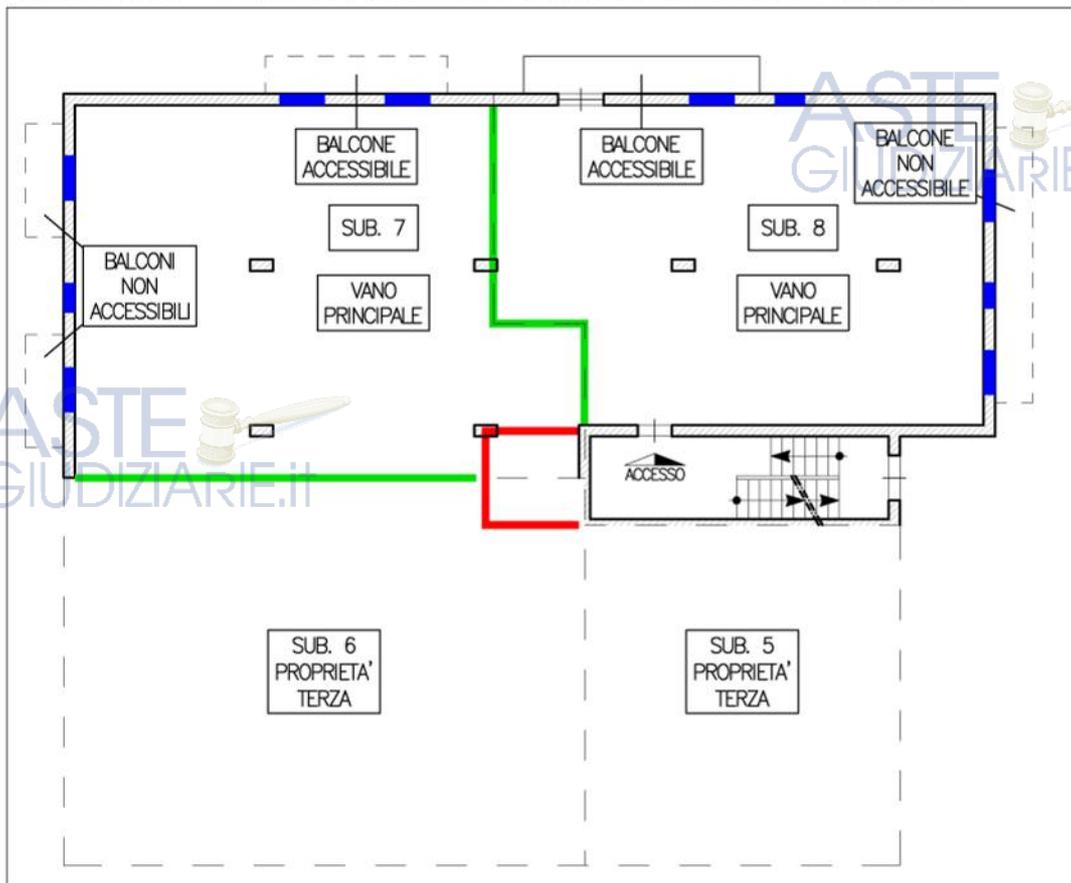
- A) l'assenza del compagno divisorio tra il bene n°7 (Sub.8), oggetto di questa analisi, e il bene n°6 (Sub.7), immobile oggetto della stessa procedura;
- B) il tamponamento dei vani finestra e porta-finestra sul prospetto nord-est e sud-est che impedisce l'uso dei balconi.

Per mantenere il carattere artigianale dell'immobile oggetto di analisi, risulta necessario riproporre la divisione degli immobili, come riportato nella planimetria di progetto allegata alla richiesta di Concessione Edilizia effettivamente poi rilasciata, anche eventualmente modificando la distribuzione interna dell'immobile nonché ripristinare le aperture ad oggi chiuse da compagni.

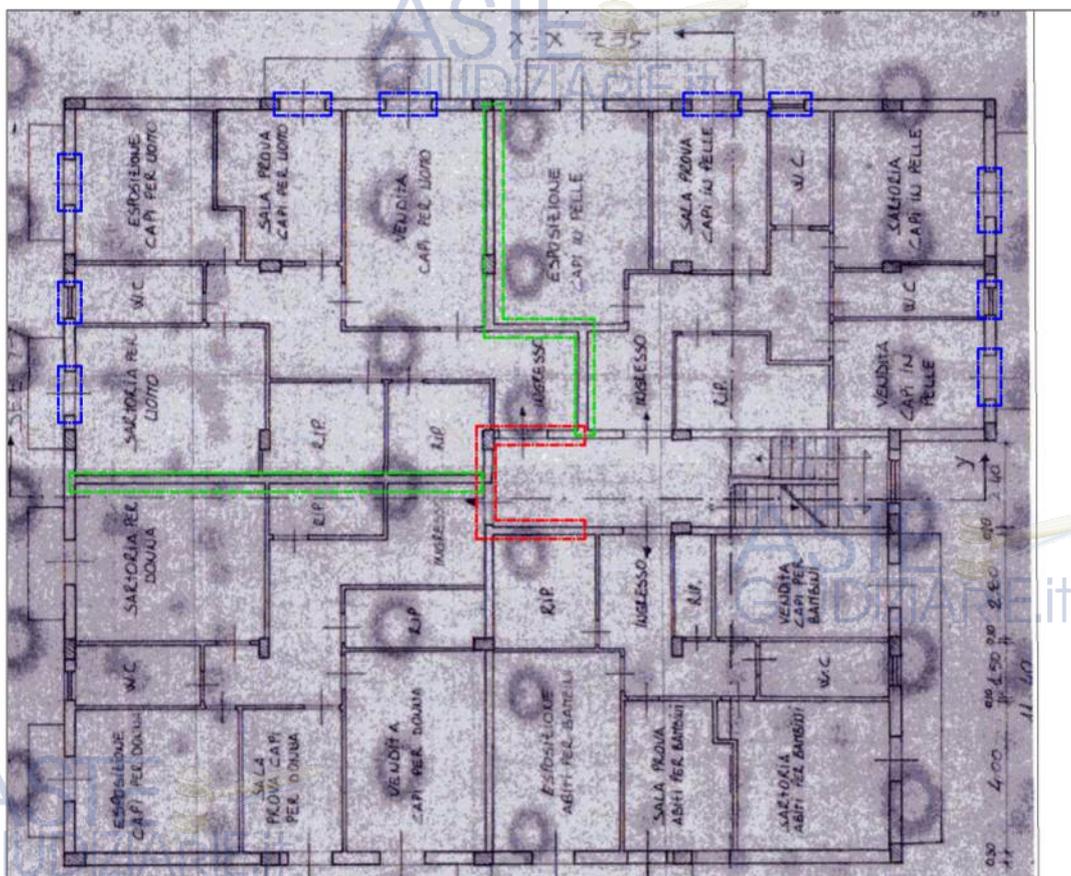
Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Petralia Soprana e dall'analisi delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, così come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. gli interventi edilizi del punto A) e del punto B) rientrano tra le "opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire", normati dall'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 10 della L.R. 16/2016 ed è una attività di edilizia subordinata a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) alternativa al permesso di costruire.



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



| LEGENDA | |
|---|--|
| DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO | |
|  | Diversa distribuzione spazi interni |
|  | Fusione unità immobiliari |
|  | Chiusura delle aperture verso l'esterno |
| INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI | |
|  | Realizzazione tompagni divisori |
|  | Assenza di tramezzi divisori |
|  | Tamponamento delle finestre e porte-finestre |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una S.C.I.A. lett. f) che prevede, dai conteggi effettuati dal Comune al momento della presentazione della pratica, il pagamento a beneficio del Comune stesso di un importo forfettario stimato dallo scrivente Esperto di **€ 1.000**.

Per la rimessa in pristino dello stato assentito al Comune lo scrivente stima una spesa forfettaria pari a **€ 400** per la realizzazione dei seguenti interventi:

- costruzione dei tompagni divisori tra il bene n°7 (Sub.8) e il bene n°6 (Sub.7);
- riapertura dei vani finestra e porta-finestra.

A conclusione delle opere edilizie per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Per la definizione della pratica edilizia si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a **€ 700** (definizione della pratica S.C.I.A.), **€ 700** (definizione della pratica S.C.A.) e **€ 300** (definizione pratica A.P.E.) equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del solo bene n°7 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad **€ 2.800,00**, oltre **€ 300,00** per la redazione dell'A.P.E.. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1
Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.560,16

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = produttiva;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = laboratori;
- Taglio commerciale = immobile di circa 120 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza produttiva adibiti a laboratori siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 286 €/mq** per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **372 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,866**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 322,15 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio è soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un'indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile.

Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è **pari a € 21.619,95, equivalente a €/mq 191**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **€/mq 98,41**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di **€ 11.120,33**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 7 - Fabbricato civile Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1 | 113,00 mq | 98,41 €/mq | € 11.120,33 | 50,00% | € 5.560,16 |
| Valore di stima: | | | | | € 5.560,16 |

Valore di stima: € 5.560,16

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 4.726,14

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2



DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un appartamento indipendente al piano secondo in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'edificio (Fg. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°8 oggetto di pignoramento (Fg. 18, P.Illa 1163, Sub. 10) occupa una quota parte del piano secondo dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Sud con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.Illa 1163, Sub. 2 e con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 18, P.Illa 1163, Sub. 9 di proprietà terza.

Vista la differenza di quota, affaccia a Nord, ad Est e a Sud sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fg. 18, P.Illa 1163, Sub. 1.

Al piano inferiore confina con il bene n°6 (Sub. 7) e con il bene n°7 (Sub. 8) e al piano superiore confina con il bene n°10 (Sub. 12), tutti oggetto della medesima procedura.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------|
| Vani principali ed accessori diretti | 157,60 mq | 175,40 mq | 1,00 | 175,40 mq | 2,80 m | Secondo |
| Pertinenza esclusiva accessoria comunicante | 7,30 mq | 10,50 mq | 0,50 | 5,30 mq | 2,80 m | Secondo |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (balconi) | 12,10 mq | 12,30 mq | 0,30 | 3,70 mq | 0,00 m | Secondo |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (terrazza, fino a 25 mq) | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | Secondo |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (terrazza, oltre 25 mq) | 12,50 mq | 15,10 mq | 0,10 | 1,50 mq | 0,00 m | Secondo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 193,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 193,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°8, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

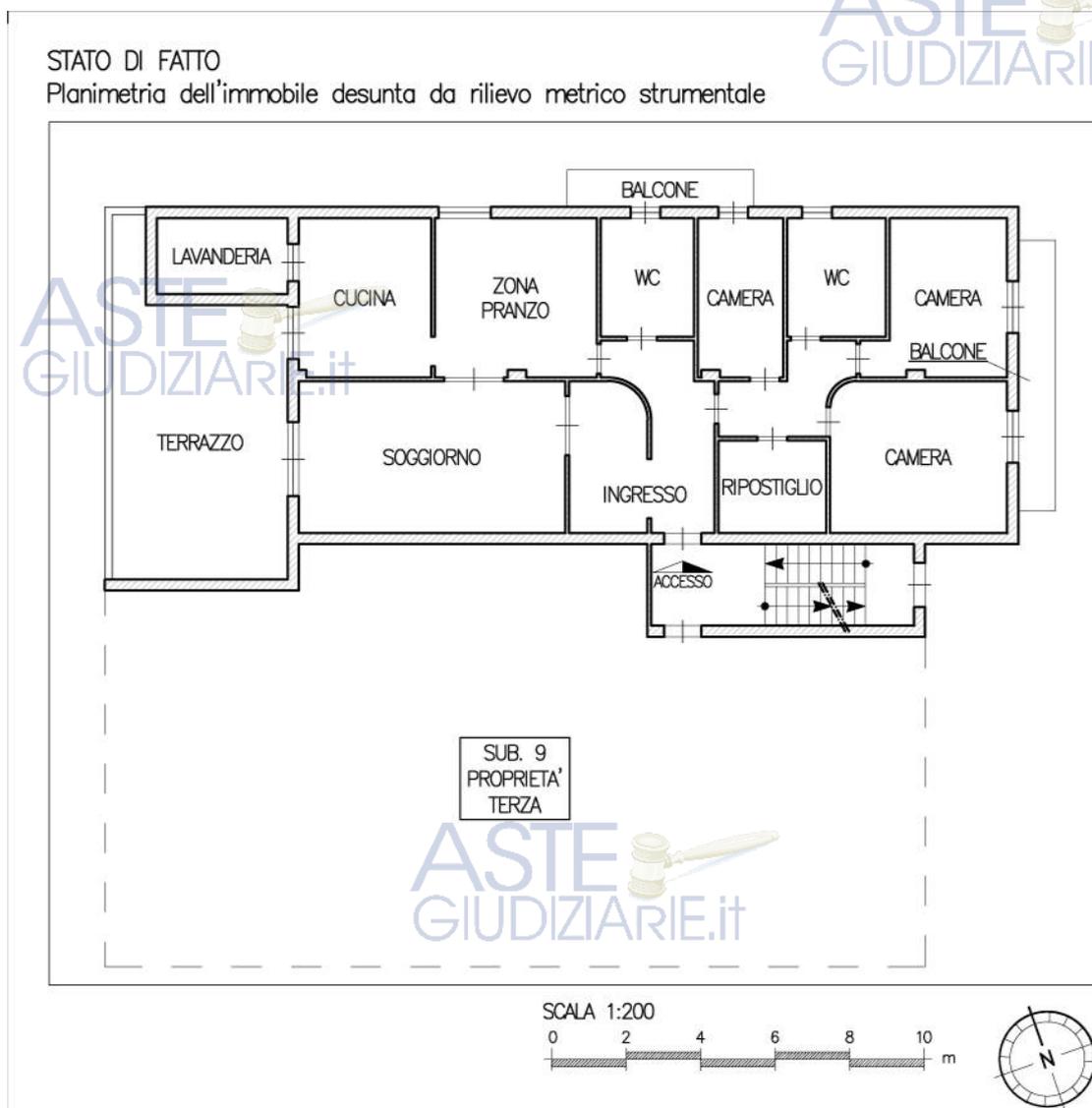
La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive a servizio diretto computata nella misura del 50% in quanto comunicante con i vani principali di cui alla lettera A);
- C) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento computata nella misura del 30% (fino a 25 mq) e del 10% (per la quota eccedente 25 mq).

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le

tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939), mentre sono da considerare pertinenze esclusive a servizio diretto i locali di uso esclusivo annesse e integrate con l'unità immobiliare (lavanderia).



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°8

| | |
|---|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 193,4 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Vani principali ed accessori diretti | 175,4 m ² |
| 50% – Pertinenza esclusiva accessoria (totale 10,5 m ²) | 5,3 m ² |
| 30% – Balconi (totale 12,3 m ²) | 3,7 m ² |
| 30% – Terrazza (totale 40,1 m ² , fino a 25 m ²) | 7,5 m ² |
| 10% – Terrazza (oltre 25 m ² , totale 15,1 m ²) | 1,5 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile | 214,5 m ² |

Analisi delle consistenze

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- **ASTI** con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);

- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici lorde dei piani interrati o seminterrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°8 è pari a 193,4 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/03/2004 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano 2 |
| Dal 29/07/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 537,12 Piano 2 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127948.1/2014);

La data del 09/11/2015 corrisponde alla data di VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

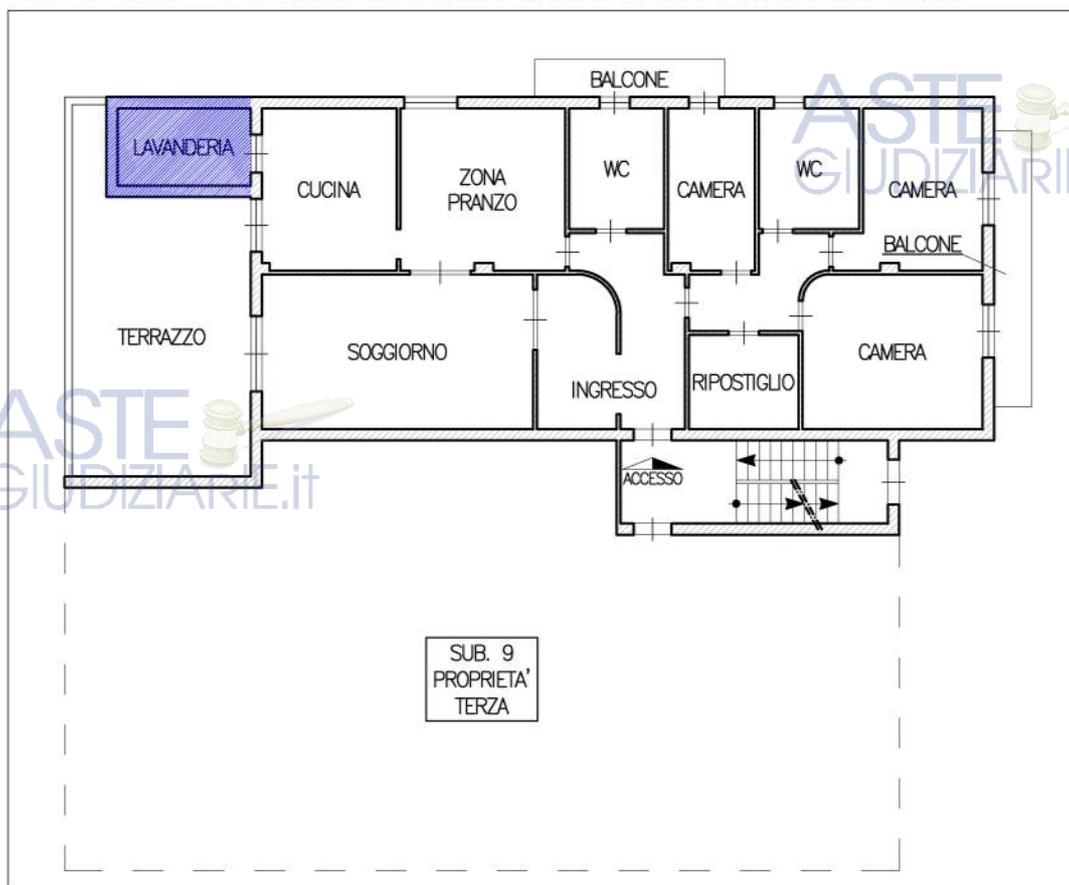
| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 10 | | A3 | 2 | 8 vani | 186 mq | 537,12 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

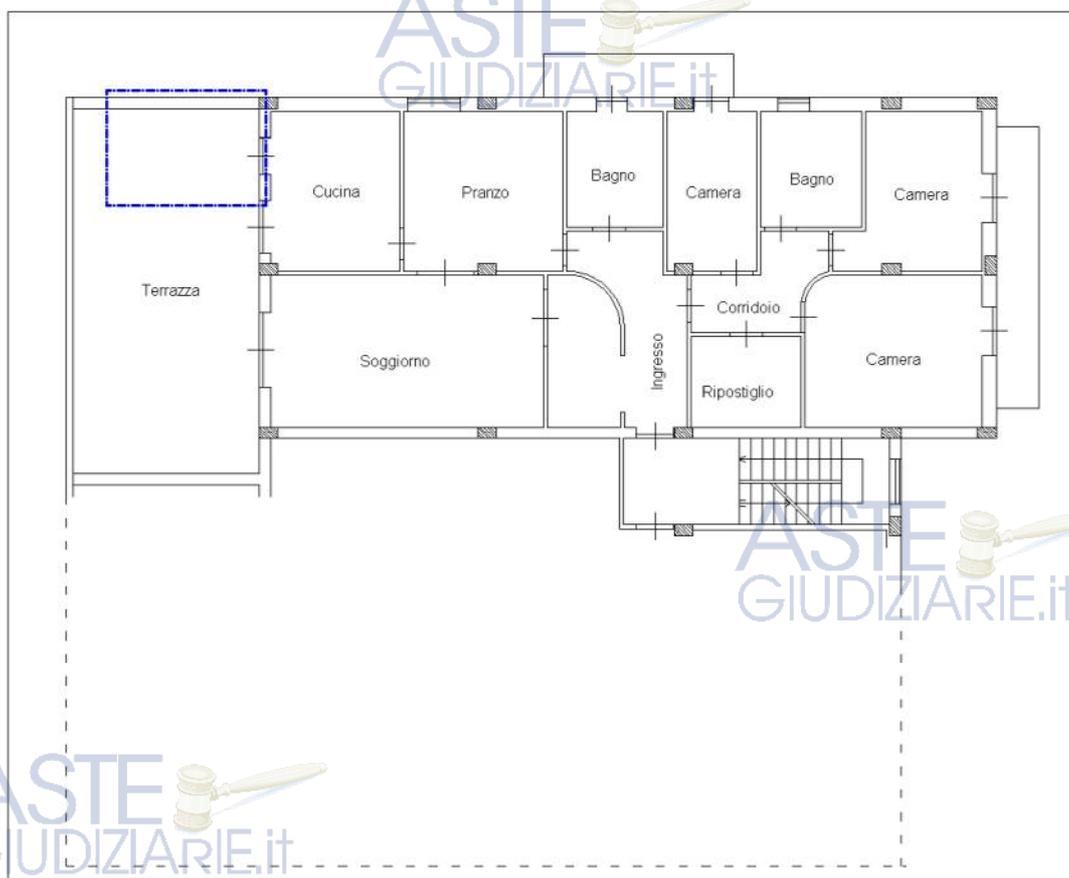
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA0100000 del 19/03/2004, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 03/07/2020 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO



| LEGENDA | |
|---|-------------------------|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
|  | Ampliamento volumetrico |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
|  | Nuova cubatura |

Le differenze riscontrate sono:

- la realizzazione di una lavanderia con tompagni in muratura e copertura ad unica falda inclinata sulla terrazza di pertinenza con accesso sia dalla cucina che dal terrazzo stesso.

Tuttavia, vista l'illegittimità del volume e in seguito agli interventi di rimessa in pristino delle condizioni assentite al Comune da parte dell'aggiudicatario, raggiunta la conformità edilizia del bene oggetto di analisi, lo Stato di Fatto tornerà ad essere conforme alla condizione assentita al catasto.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.IIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.IIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla

suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

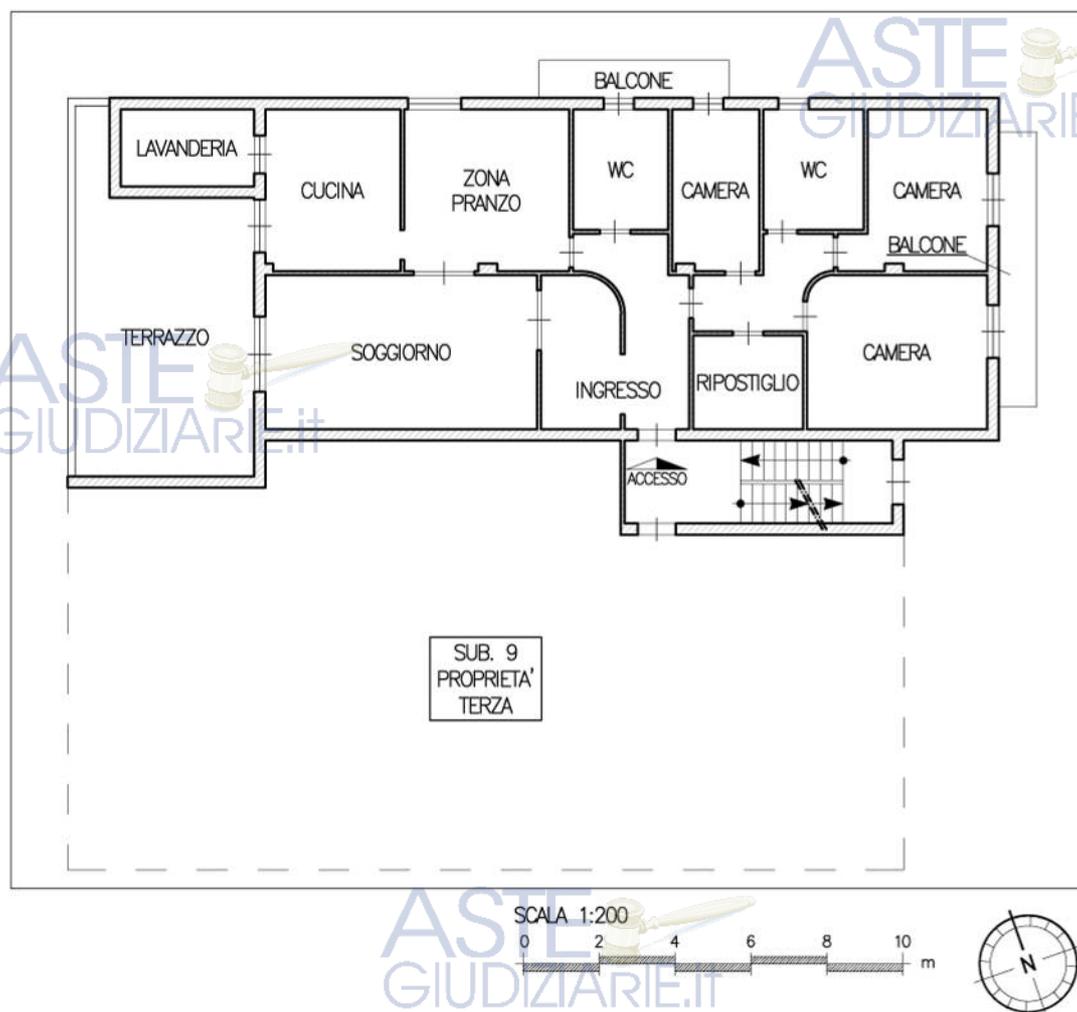
L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento distribuito al piano secondo con accesso dal vano scala comune ed è così composto: dal vano scala, attraverso un gradevole e ampio ingresso, si raggiunge sul lato destro la zona notte composta dalla camera da letto matrimoniale (con apertura infisso aeroilluminante verso il balcone sul prospetto est) e la prima camera da letto singola (anch'essa con apertura infisso aeroilluminante verso il balcone sul prospetto est). Sullo stesso corridoio affacciano un'altra camera da letto singola e il bagno padronale (aeroilluminati con infissi sul prospetto nord) oltre ad un piccolo vano adibito a ripostiglio. Alla sinistra dell'ingresso si sviluppa invece la zona giorno, composta da un ulteriore bagno, il soggiorno, la zona pranzo e la cucina abitabile, composta da due ambienti, il secondo del quale ricavato dalla chiusura parziale della terrazza, adibito a lavanderia. L'appartamento affaccia con un balcone sul fronte est direttamente sulla corte adiacente la strada, sul fronte nord con balcone sulla corte e sul fronte ovest con la presenza di una terrazza.

STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

Gli ambienti e l'appartamento tutto, visto il triplice affaccio, appaiono molto luminosi ed hanno un'altezza utile di 2,80 m. L'immobile appare in ottime condizioni manutentive, impianti sottotraccia, pareti rifinite da intonaco civile e da tinte dai colori tenui e moderni e pavimenti in gres porcellanato di buona fattura. I bagni sono rivestiti da piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,80 e sono dotati dei servizi essenziali (WC, bidet e lavabo) oltre ad una doccia nel bagno c.d. di servizio e da una vasca idromassaggio nel bagno padronale. Gli infissi esterni sono in pvc bianco e vetri trasparenti e sono dotati di avvolgibili con cassonetto esterno. Le porte interne sono in legno a battente alcune delle quali con inserti in vetro decorato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, acqua (adduzione e scarico) e gas GPL, oltre a impianto telefonico, internet e citofonico. L'impianto termico è caratterizzato dalla presenza di radiatori, condizionatori, elementi tipo "Robur" e una stufa nella zona pranzo. Inoltre l'impianto idrico di adduzione è servito anche da cisterne ausiliarie (3.000 l totali) posizionate nell'immobile identificato dallo scrivente come bene n°10, al terzo piano dello stesso immobile in corrispondenza dell'appartamento stesso.

Nel complesso l'immobile appare in ottimo stato sia sotto il profilo strutturale che sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi agibile.

Rilievo fotografico Lotto n°8

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest



Ingresso



Corridoio



Camera matrimoniale



Camera singola



Bagno padronale



Soggiorno



Sala TV



Lavanderia



Camera singola



Terrazza



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato, senza titolo per la restante quota parte di proprietà, che lo utilizza in via esclusiva come propria abitazione insieme alla propria famiglia, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà.

Non risultano però titoli o contratti di locazione in essere per la restante quota parte di proprietà del

soggetto esecutato.

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti dirette (agenzie immobiliari, anche online, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il valore di locazione oscilla tra 1,3 €/mq e 1,9 €/mq al mese, da cui se ne ricava un valore medio di locazione espresso in €/mq mensile pari a 1,6.

L'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al comproprietario non esecutato, tenendo conto della propria quota di proprietà e dei fattori che possono suggerire la richiesta di una indennità ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (quali ad esempio la durata ridotta dell'occupazione, l'obbligo dell'immediato rilascio a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene), può essere considerata pari a 0,8 €/mq al mese.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 193,4 mq.

L'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante, alla luce delle considerazioni appena esplicitate può essere computata, arrotondata per eccesso, nella misura di € 155,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|-------|
| | | | | | | |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.



Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.



Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 4.700,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.

Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.



Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993.

In data 04/03/2003 è stata presentata dagli aventi diritto un'istanza per ottenere l'autorizzazione per una variante tecnica per la modifica della distribuzione interna dell'immobile oggetto di analisi del secondo piano.

In data 12/06/2003 l'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana rilasciava l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere e, in seguito al completamento degli interventi edilizi, in data 07/05/2004, rilasciava la dichiarazione di abitabilità dell'immobile oggetto di analisi del secondo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta parzialmente difforme a quanto assentito dal Comune con l'Autorizzazione del 12/06/2003 ma conforme alla seguente Dichiarazione di Agibilità del 26/03/2009.

Lo scrivente Esperto ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- ampliamento volumetrico;

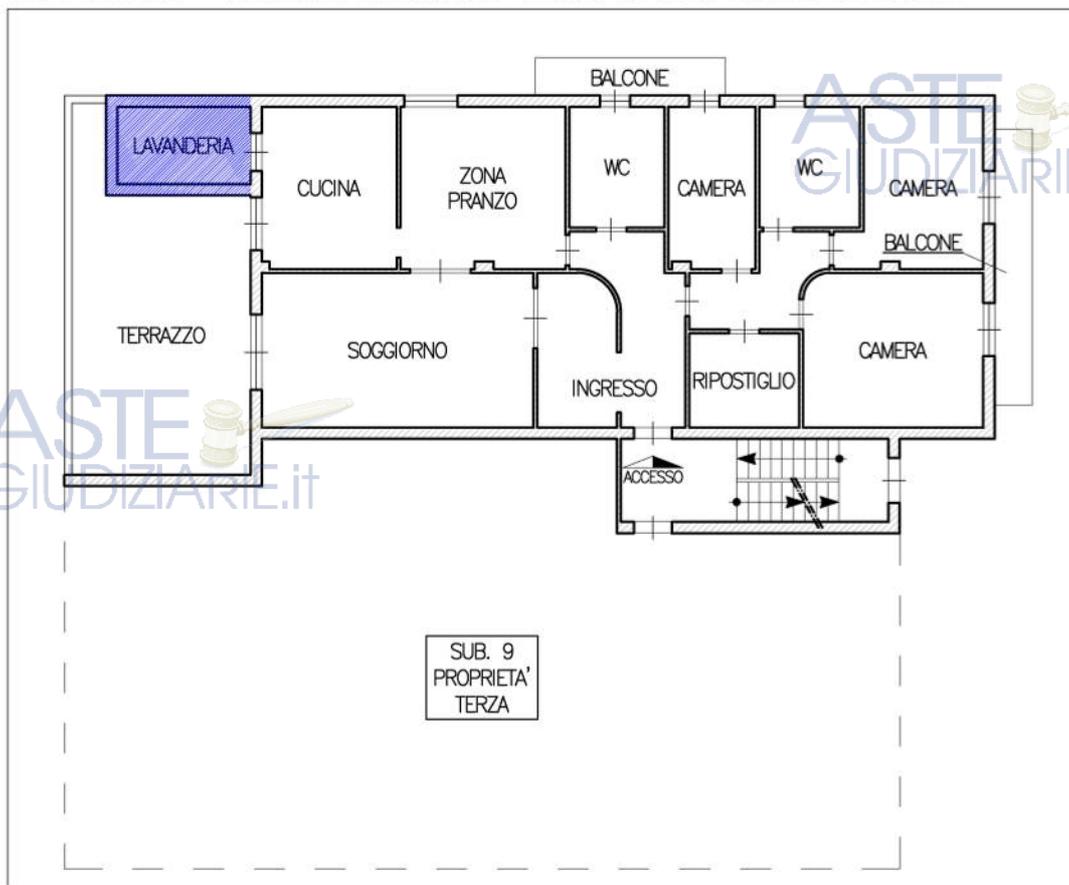
Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio sono:

A) la realizzazione di una lavanderia con tompagni in muratura e copertura ad unica falda inclinata sulla terrazza di pertinenza con accesso sia dalla cucina che dal terrazzo stesso.

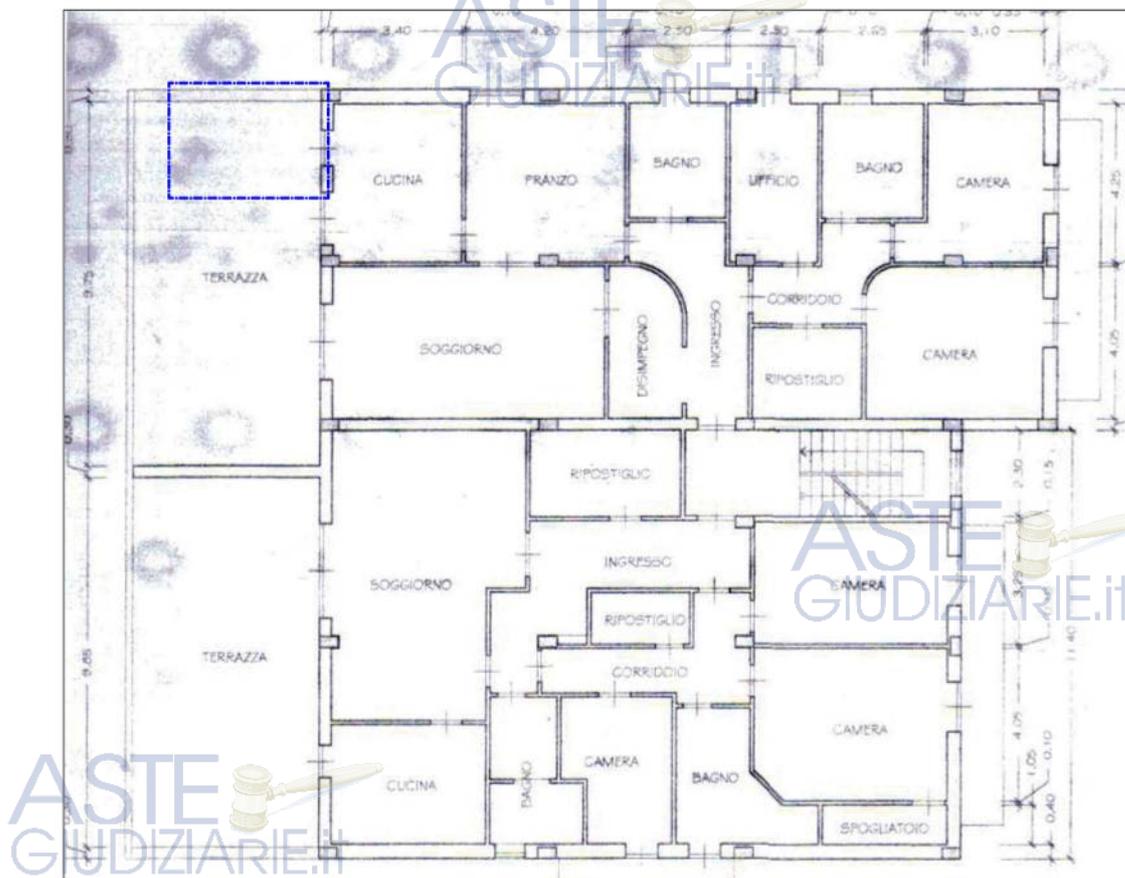
Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Petralia Soprana e dall'analisi delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, così come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. è emerso che gli interventi edilizi del punto A) non sono sanabili in quanto, come emerge dalla relazione tecnica allegata alla richiesta della concessione edilizia, il lotto dispone di un volume residuo inferiore rispetto al volume difforme riscontrato ed è quindi necessario provvedere alla rimessa in pristino della condizione assentita al Comune, attività che per residualità rientra nelle attività di edilizia libera subordinata a C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



| LEGENDA | |
|---|-------------------------|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u> | |
|  | Ampliamento volumetrico |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u> | |
|  | Nuova cubatura |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una C.I.L.A. tardiva che prevede il pagamento a beneficio del Comune stesso di una sanzione pari a **€ 1.000**.

Per la rimessa in pristino dello stato assentito al Comune lo scrivente stima una spesa forfettaria pari a **€ 2.000** per la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione del volume illegittimo e trasporto a discarica degli sfabbricidi distinti per tipologia e natura (infissi, residui di impianti e murature);
- sostituzione dell'infisso tra la lavanderia e l'attuale cucina, con infisso da esterno in pvc per materiale, colore e tenuta analoga a quelli esistenti.

Per la definizione delle pratiche edilizie si stimano in via forfettaria le seguenti spese, corrispondenti alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario:

- **€ 1.000,00** per la definizione della pratica C.I.L.A tardiva;
- **€ 700,00** per la definizione della pratica S.C.A..

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 25/09/2020, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. può essere quantificato in **€ 500,00**.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del bene n°8 e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto n°8 ammonta ad **€ 4.700,00**, oltre **€ 500,00** per la definizione dell'A.P.E..

Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2
Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un appartamento indipendente al piano secondo in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 65.679,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazione di tipo economico;
- Taglio commerciale = immobile di circa 200 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazioni economiche siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 472 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale adibiti ad abitazioni economiche in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio

rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **614 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,150**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 706,10 €/mq**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione commerciale adibiti a negozio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **679,21 €/mq**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di **€ 131.359,21**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2 | 193,40 mq | 679,21 €/mq | € 131.359,21 | 50,00% | € 65.679,60 |
| Valore di stima: | | | | | € 65.679,60 |

Valore di stima: € 65.679,60



Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 55.827,66



Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3



DESCRIZIONE

Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio (Fig. 18, P.Ila 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Ila 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Ila 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Ila 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Ila 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°9 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Ila 1163, Sub. 11) occupa una quota parte del piano terzo dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Nord con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Ila 1163, Sub. 2 e con il bene n°10 (Sub. 12), quest'ultimo oggetto del medesimo pignoramento.

Vista la differenza di quota, affaccia ad Est, a Sud e ad Ovest sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Ila 1163, Sub. 1.

Al piano inferiore confina con l'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Ila 1163 Sub. 9 di proprietà terza.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile > 1,5 m | 112,30 mq | 117,90 mq | 1,00 | 117,90 mq | 0,00 m | Terzo |
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile < 1,5 m | 43,30 mq | 50,90 mq | 0,50 | 25,50 mq | 0,00 m | Terzo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 143,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 143,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°9, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) è data dalla somma:

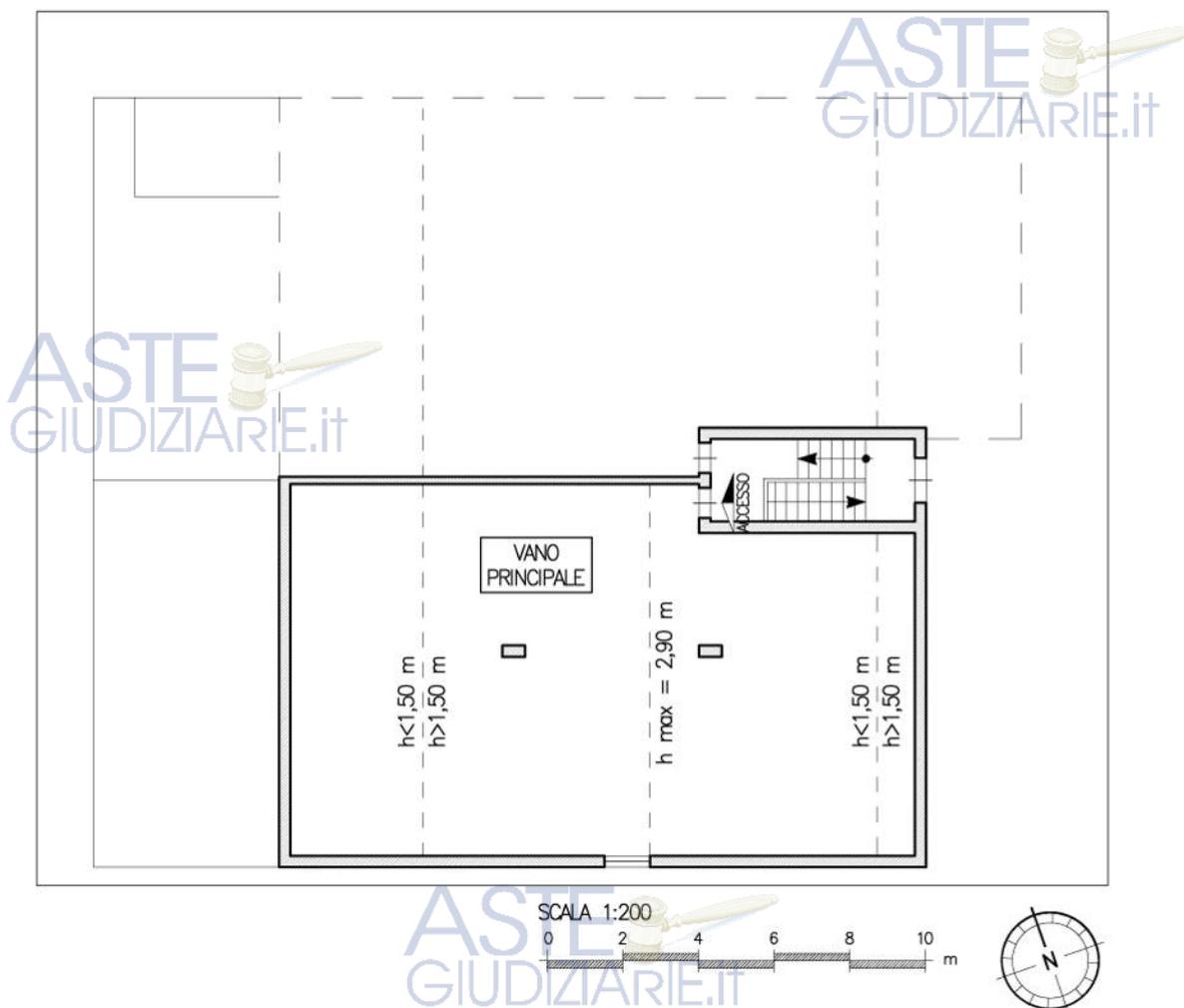
- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti con altezza interna utile maggiore di 1,50 m computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata dei vani principali e degli accessori diretti con altezza interna utile minore di 1,50 m computata nella misura del 50%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale (nel caso specifico, tale aree rientrano invece nel computo della superficie commerciale in quanto è possibile utilizzarle come ambienti di deposito e/o ripostigli);
- Le superfici lorde dei piani interrati o seminterrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



STATO DI FATTO
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°9

| | |
|--|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 143,4 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Porzione vani principali ed accessori diretti | |
| con h interna utile > 1,50 m | 117,9 m ² |
| 50% – Porzione vani principali ed accessori diretti | |
| con h interna utile > 1,50 m (totale 50,9 m ²) | 25,5 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestable | 155,6 m ² |

Analisi delle consistenze

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°9 è pari a 143,4 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 13/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 11 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 13/10/2009 al 08/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 11 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 08/05/2012 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 11 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 29/07/2014 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 11 Categoria F3 Piano 3 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 13/10/2009 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 13/10/2009 n°34123.1/2009);

La data del 08/05/2012 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 08/05/2012 n°15031.1/2012);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA (in atti dal 29/07/2014 n°127949.1/2014);

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 11 | | F3 | | | | | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta alla data del sopralluogo in corso di costruzione e risulta quindi privo di planimetria catastale e dei dati di classamento riportati in visura, di conseguenza conforme allo stato dichiarato e riportato nelle risultanze catastali.

Nonostante ciò, in seguito alla conclusione delle opere edilizie per il completamento edilizio dell'immobile pignorato, è necessario effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale aggiornata per assentire all'Agenzia delle Entrate e del Territorio lo stato di fatto dell'immobile completato e per assegnare all'immobile i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in **€ 600,00** gli oneri totali per il deposito della nuova planimetria catastale dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.IIIa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.IIIa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.IIIa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla

suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

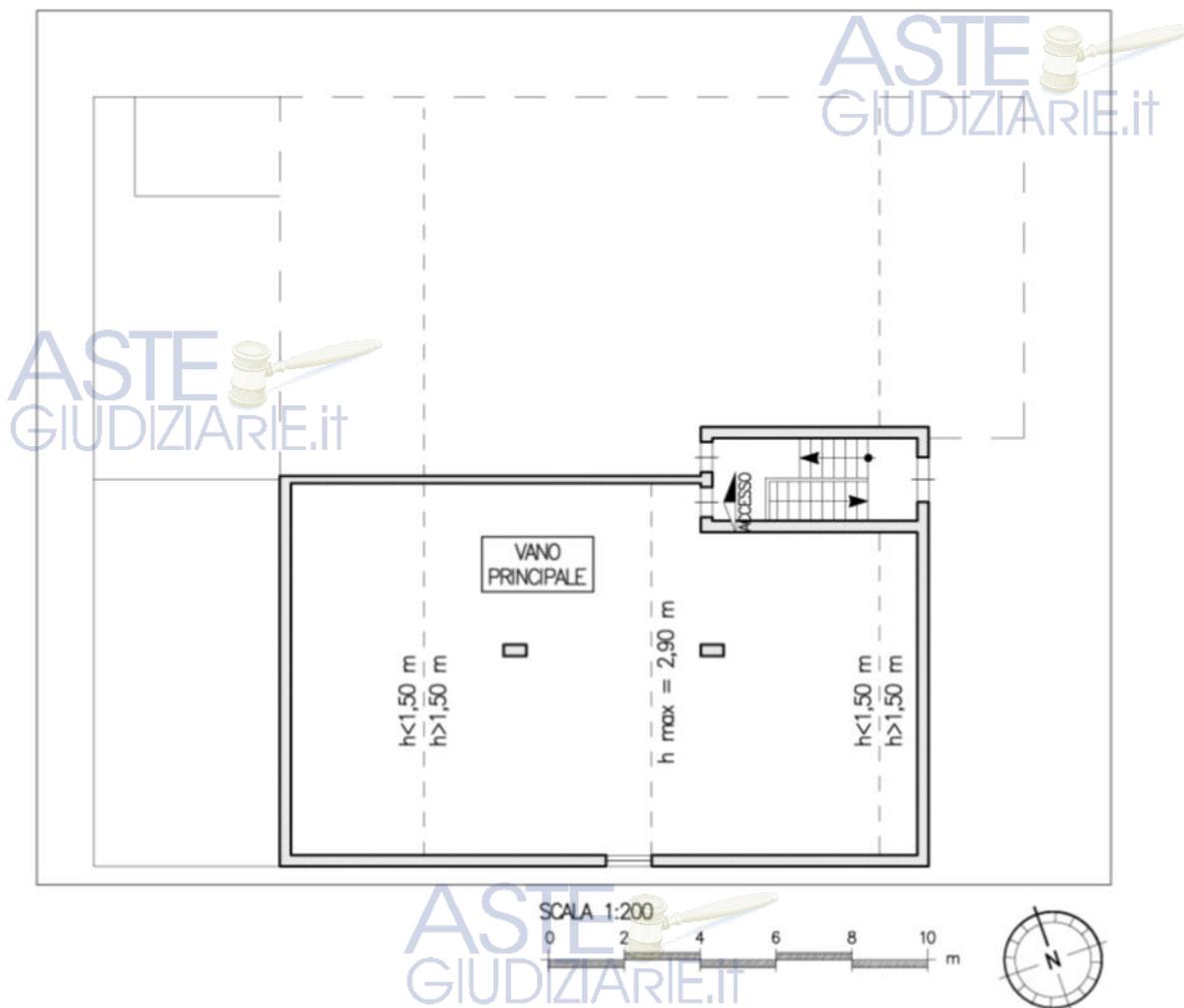
L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.



STATO DI FATTO
Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

Rilievo fotografico Lotto n°9

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest



In corso di costruzione



In corso di costruzione



L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale allo stato grezzo distribuito al terzo piano con accesso dal vano scala comune e consiste in un grande vano pilastrato, privo di tramezzi, intonaci, finiture, pavimenti e qualsiasi tipo di impianti. Solo l'illuminazione artificiale è garantita da una linea elettrica proveniente dall'immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Sub. 9 (immobile estraneo alla procedura esecutiva). Il locale, coperto dalle falde inclinate del tetto ha una altezza massima utile di 2,60 m e un altezza minima utile di 0,30 m.

Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Il debitore esecutato lo utilizza in via esclusiva come locale di sgombero e ripostiglio, occupandolo con oggetti e mobilia di sua esclusiva proprietà. Sono inoltre presenti le riserve idriche dell'appartamento identificato e censito al N.C.E.U. al Sub. 9 (di proprietà terza), consistenti in due cisterne in pvc da 1.500 l ognuna. Le chiavi della porta d'accesso sono detenute dal debitore esecutato. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | | | |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | | | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019
Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Opere di completamento edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € **1.400,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € **600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.

Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

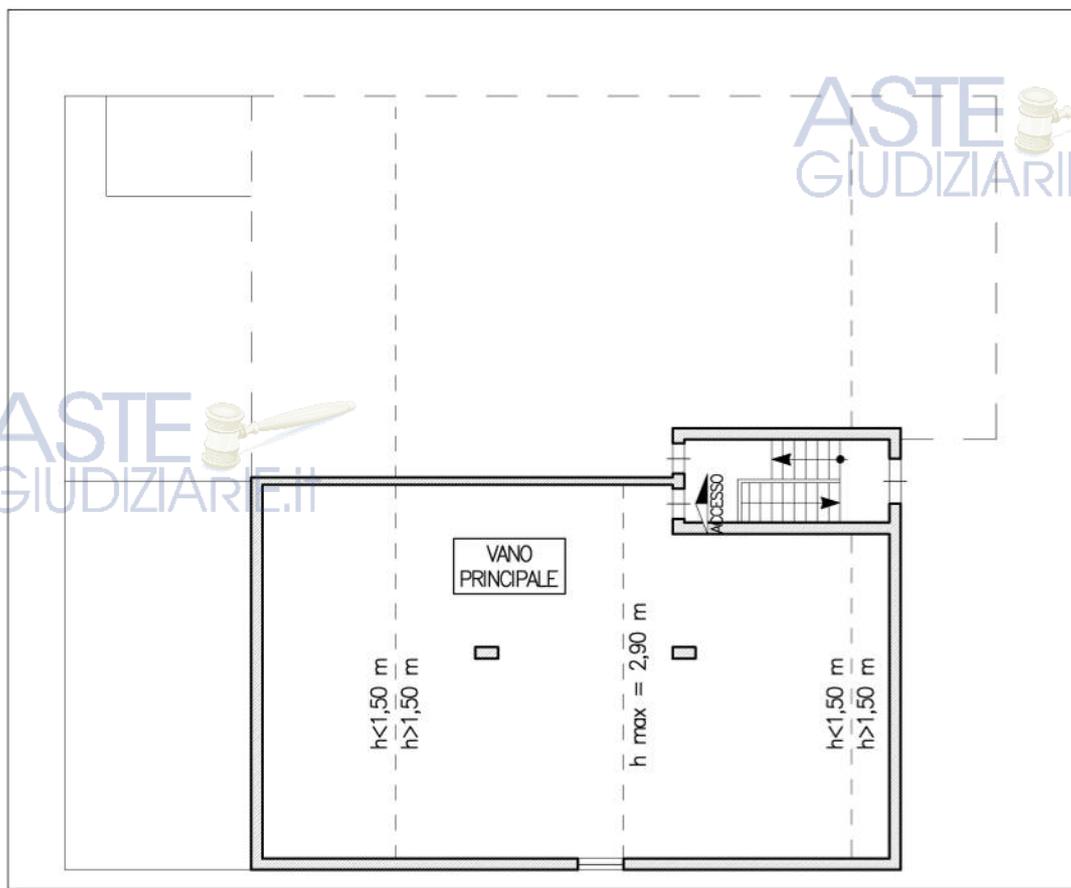
Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

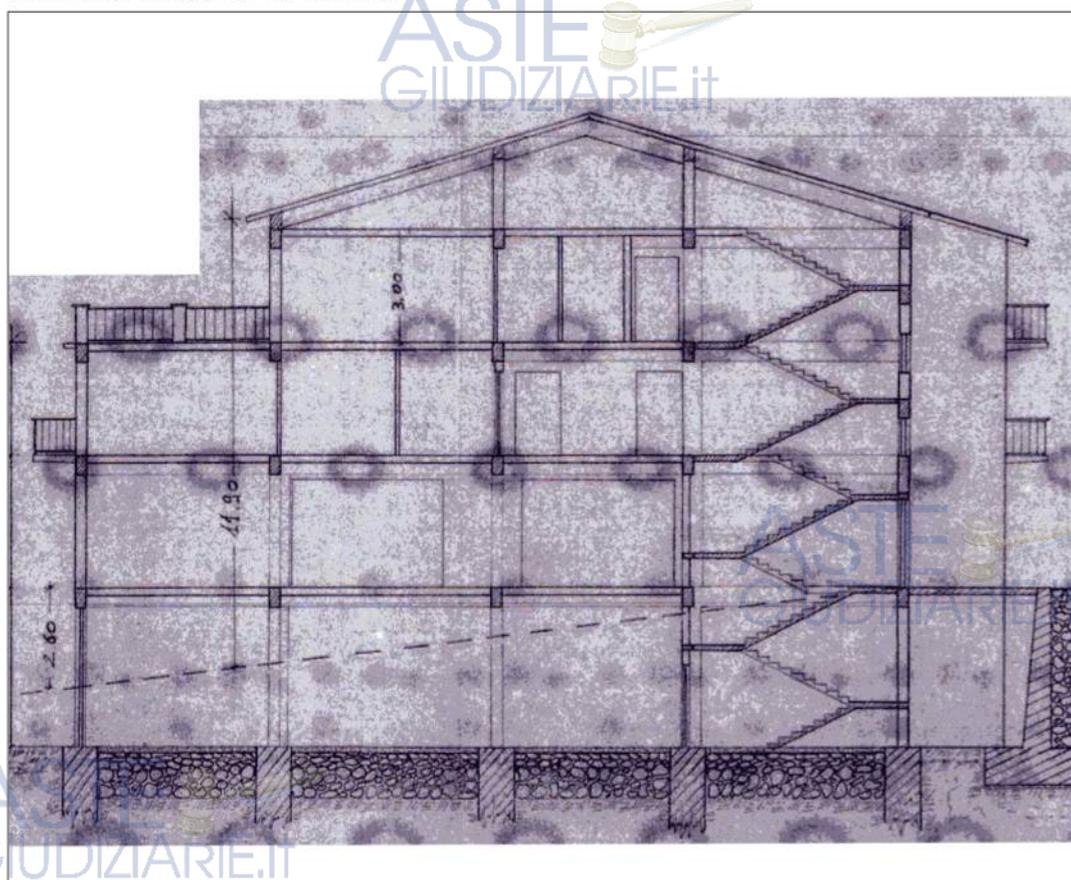
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito). Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.

STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta conforme a quanto assentito dal Comune con Concessione Edilizia n°847 del 1993.

Nonostante ciò, è necessario da parte dell'aggiudicatario, provvedere al completamento dell'immobile per renderlo agibile mantenendone la destinazione d'uso a locale di deposito/locale tecnico.

Per completare lo Stato di Fatto dell'immobile è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che prevede, dai conteggi effettuati dal Comune al momento della presentazione della pratica, il pagamento a beneficio del Comune stesso di un importo forfettario stimato dallo scrivente Esperto di **€ 200,00**, al fine di realizzare i massetti, gli impianti (anche per il solo impianto elettrico), i pavimenti e le opere di finitura (intonaci e tinteggiature). A conclusione delle opere edilizie è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Per la definizione della pratica edilizia si stimano in via forfettaria per l'aggiudicatario pari a **€ 700,00** (definizione della pratica C.I.L.A.) e **€ 500,00** (definizione della pratica S.C.A.) equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per il completamento del bene n°9 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad **€ 1.400,00**. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.



STIMA DEL LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 11, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 11.956,69

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = magazzini, depositi e locali tecnici;
- Taglio commerciale = immobile di circa 150 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti a magazzini, depositi e locali tecnici siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 280 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale adibiti a magazzini, depositi e locali tecnici in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati

dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **364 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,708**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 257,71 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio è soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile.

Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è **pari a € 10.972,50, equivalente a €/mq 77**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **€/mq 166,76**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di **€ 23.913,38**.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 9 - Fabbricato civile Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3 | 143,40 mq | 166,76 €/mq | € 23.913,38 | 50,00% | € 11.956,69 |
| Valore di stima: | | | | | € 11.956,69 |

Valore di stima: € 11.956,69

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 10.163,19

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3



DESCRIZIONE

Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo sottotetto di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio (Fig. 18, P.Illa 1163) in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1156, suddiviso in n°17 Sub di proprietà terze;
- a Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1429 (porzione di strada pubblica);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fig. 18, P.Illa 1369 (seminativo, dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1093, suddiviso in n°10 sub di proprietà terze.

Il bene n°10 oggetto di pignoramento (Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 12) occupa una quota parte del piano terzo dell'edificio di cui sopra e confina:

- a Sud con il vano scala identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 2 e con il bene n°9 (Sub. 11), quest'ultimo oggetto del medesimo pignoramento.

Vista la differenza di quota, affaccia a Nord, ad Est e ad Ovest sulla corte identificata e censita al N.C.E.U. al Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1.

Al piano inferiore confina con il bene n°8 (Sub. 10), oggetto della medesima procedura.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------------|
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile > 1,5 m | 111,00 mq | 116,70 mq | 1,00 | 116,70 mq | 0,00 m | Terzo sottotetto |
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile < 1,5 m | 63,90 mq | 73,20 mq | 0,50 | 36,60 mq | 0,00 m | Terzo sottotetto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 153,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 153,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°10, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti con altezza interna utile maggiore di 1,50 m computata nella misura del 100%;
- B) della superficie omogeneizzata dei vani principali e degli accessori diretti con altezza interna utile minore di 1,50 m computata nella misura del 50%.

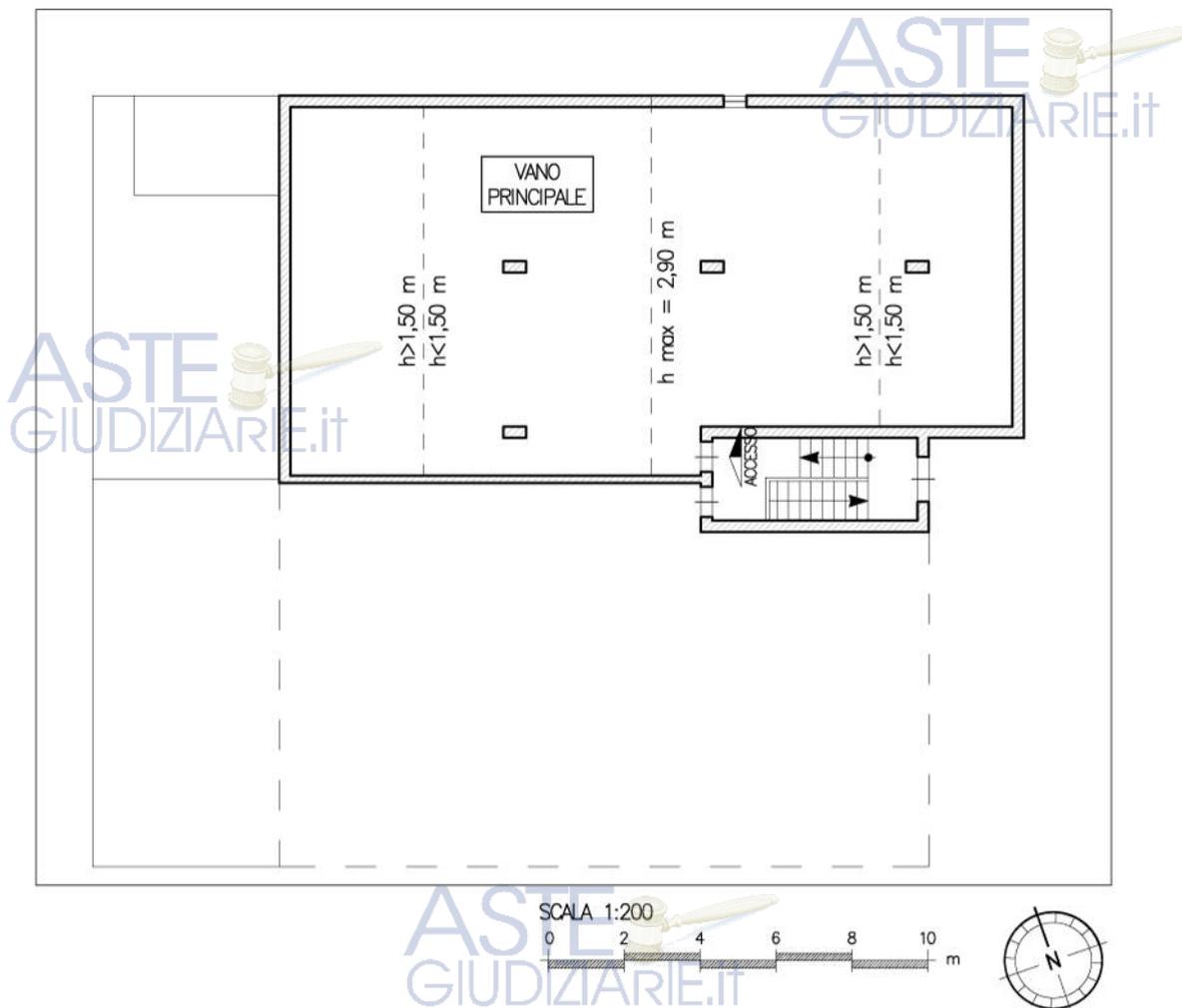
I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale (nel caso specifico, tale aree rientrano invece nel computo della superficie commerciale in quanto è possibile utilizzarle come ambienti di deposito e/o ripostigli);
- Le superfici lorde dei piani interrati o seminterrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°10

| | |
|---|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale | 153,3 m ² |
| composta da: | |
| 100% – Porzione vani principali ed accessori diretti con h interna utile > 1,50 m | 116,7 m ² |
| 50% – Porzione vani principali ed accessori diretti con h interna utile > 1,50 m (totale 73,2 m ²) | 36,6 m ² |
| SNC – Superficie Netta Calpestable | 174,9 m ² |

Analisi delle consistenze

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD e dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°10 è pari a 153,3 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/03/1988 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 24/05/1989 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 465 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 66 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,90 |
| Dal 13/03/1991 al 05/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 10 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 1,56 |
| Dal 05/06/2000 al 09/04/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 12 10 |
| Dal 09/04/2002 al 19/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 18, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 96 |
| Dal 19/03/2004 al 13/10/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 12 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 13/10/2009 al 08/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 12 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 08/05/2012 al 29/07/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 12 Categoria F3 Piano 3 |
| Dal 29/07/2014 al 03/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 1163, Sub. 12 Categoria F3 Piano 3 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 24/05/1989 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** nn°12038/2197);

La data del 13/03/1991 corrisponde alla data di FRAZIONAMENTO (in atti dal 13/03/1991 n°3989) e della VOLTURA della proprietà;

La data del 05/06/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (in atti dal 05/06/2000 n°22842.1/2000);

La data del 09/04/2002 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (in atti dal 09/04/2002 n°138130.1/2002);

La data del 19/03/2004 corrisponde alla data di COSTITUZIONE (in atti dal 19/03/2004 n°1209.1/2004);

La data del 13/10/2009 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 13/10/2009 n°34126.1/2009);

La data del 08/05/2012 corrisponde alla data di VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (in atti dal 08/05/2012 n°15030.1/2012);

La data del 29/07/2014 corrisponde alla data di VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 29/07/2014 n°127950.1/2014);

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1163 | 12 | | F3 | | | | | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta alla data del sopralluogo in corso di costruzione e risulta quindi privo di planimetria catastale e dei dati di classamento riportati in visura, di conseguenza conforme allo stato dichiarato e riportato nelle risultanze catastali.

Nonostante ciò, in seguito alla conclusione delle opere edilizie per il completamento edilizio dell'immobile pignorato, è necessario effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale aggiornata per assentire all'Agenzia delle Entrate e del Territorio lo stato di fatto dell'immobile completato e per assegnare all'immobile i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in **€ 600,00** gli oneri totali per il deposito della nuova planimetria catastale dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 1 - Corte (Piano Terra e Piano S1) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;
- Fig. 18, P.Illa 1163, Sub. 2 - Vano scala (da Piano Terra a Piano Terzo) comune ai Sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 19;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente Esperto ha effettuato un'ispezione ipotecaria sulle formalità esistenti che gravano sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (ex. Fig. 18, P.Illa 989) in cui insiste l'immobile oggetto di analisi. Dalla

suddetta ispezione emerge che, con Atto Notarile (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito) rep. n°37198 del 09/02/1996 rogato dal Notaio **** Omissis **** di Cefalù e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn°8190/6469 in data 01/03/1996, i Sigg.ri **** Omissis **** (debitore esecutato) e **** Omissis **** (comproprietario non esecutato), in qualità di titolari per 1/2 ognuno del diritto di proprietà del suddetto terreno, concedevano alla Società **** Omissis **** diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo sulla striscia di terreno sul fianco nord-est dell'attuale fabbricato oggetto di procedura destinando e vincolando a strada privata da realizzare (larghezza complessiva di 10 m) tale porzione di terreno. Su tale strada è stato costituito diritto di passaggio carrabile con qualsiasi mezzo ed automezzo della Società **** Omissis **** ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Società ha ottenuto su detta stradella, inoltre, diritto di posa delle tubazioni per la rete idrica, fognante, acque (nere e bianche), elettrica, telefonica e per il metano. Infine si pone il divieto di usufruire di tale strada per il deposito permanente di materiali nonché per sosta permanente di veicoli in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è sito a Petralia Soprana (PA), in Frazione Madonnuzza in C.da Pozzillo. Distante circa 6 km m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico nelle immediate vicinanze della SS290 e consiste in un magazzino in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

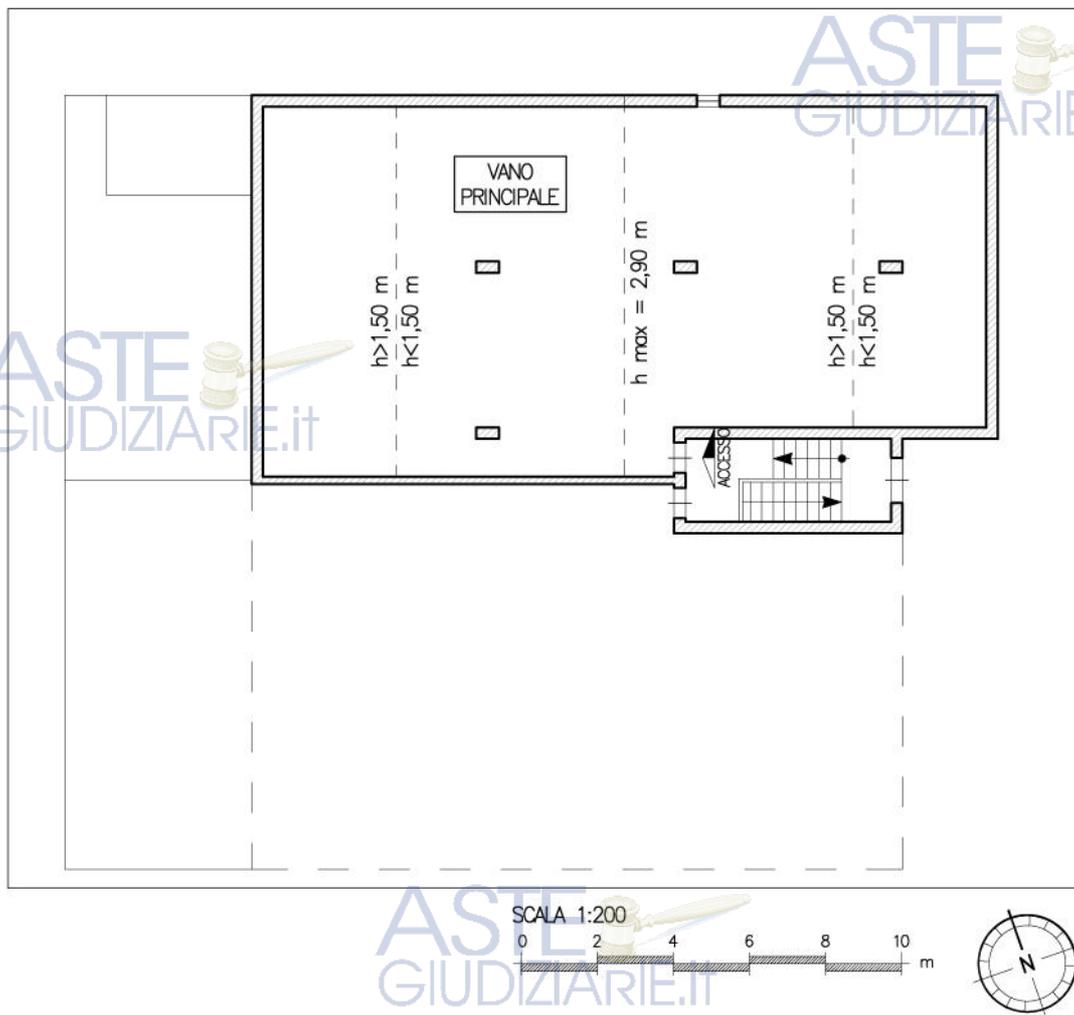
L'edificio, realizzato all'inizio degli anni '90 ed ancora in corso di costruzione è composto da 5 livelli fuori terra con un fronte su strada pubblica e gli altri sn proprietà terze e si presenta privo dello strato di finitura dei prospetti in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. Realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri è composto da n°11 unità immobiliari totali, oltre a corte e vano scala comuni a tutti gli immobili.

Il corpo scala, accessibile da strada pubblica, permette un ulteriore accesso all'immobile di piano terra e collega i 4 livelli fuori terra (escluso quindi il primo piano interrato S1) di cui è composto l'edificio. Senza ascensore e con corrimano in legno risulta privo di finiture (pavimenti e finitura di intonaco), in mediocri condizioni e privo di pregi decorativi e materiali ricercati. L'edificio è collegato alla rete idrica comunale, sia in adduzione che in scarico ed alla rete elettrica. Per mezzo di impianti sottotraccia questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare, in funzione delle specifiche esigenze. La copertura dell'edificio è a due falde inclinate, in direzione Est-Ovest e copre una quota parte dell'edificio tutto. La restante parte è coperta dalle terrazze piane di pertinenza degli immobili del piano secondo.



STATO DI FATTO

Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



Planimetria dell'immobile

Rilievo fotografico Lotto n°10

Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest e Sud-Ovest



In corso di costruzione



In corso di costruzione



L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale allo stato grezzo distribuito al terzo piano con accesso dal vano scala comune e consiste in un vano pilastrato, privo di tramezzi, intonaci, finiture, pavimenti e qualsiasi tipo di impianti. Solo l'illuminazione artificiale è garantita da una linea elettrica proveniente dal bene n°10, anch'esso oggetti di pignoramento. Il locale, coperto dalle falde inclinate del tetto ha una altezza massima utile di 2,60 m e un altezza minima utile di 0,30 m.

Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Quest'ultimo lo utilizza in via esclusiva come locale di sgombero e ripostiglio, occupandolo con oggetti e mobilia di sua esclusiva proprietà. Sono inoltre presenti le riserve idriche dell'appartamento identificato e censito al N.C.E.U. al Sub. 10 (Bene n°8, oggetto della medesima procedura esecutiva), consistenti in due cisterne in pvc da 1.500 l ognuna. Le chiavi della porta d'accesso sono detenute dal comproprietario non esecutato. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 14/10/1968 al 24/05/1989 | **** Omissis **** | Notaio Dott. Calogero Brucato | 14/10/1968 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Sottana | 28/10/1968 | 725 | |
| Atto di Compravendita | | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 24/05/1989 | **** Omissis **** | Notaio Dott.ssa Maria Maddalena Brucato | 24/05/1989 | 12038 | 2197 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 21/06/1989 | 24685 | 18449 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Petralia Sottana | 13/06/1989 | 298 | |

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.

L'atto di Compravendita del 24/05/1989 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 24/05/1989 Rep. n°12038 Racc. n°2197 ha per oggetto il terreno (N.C.T. fg. 16 p.lla 989) su cui poi è stato edificato il fabbricato e i beni oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 18/06/2019
Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.



Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Opere di completamento edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € **1.400,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € **600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980.

L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq;
- altezza massima pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 40%;
- distanza confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 m;
- distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120.



Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

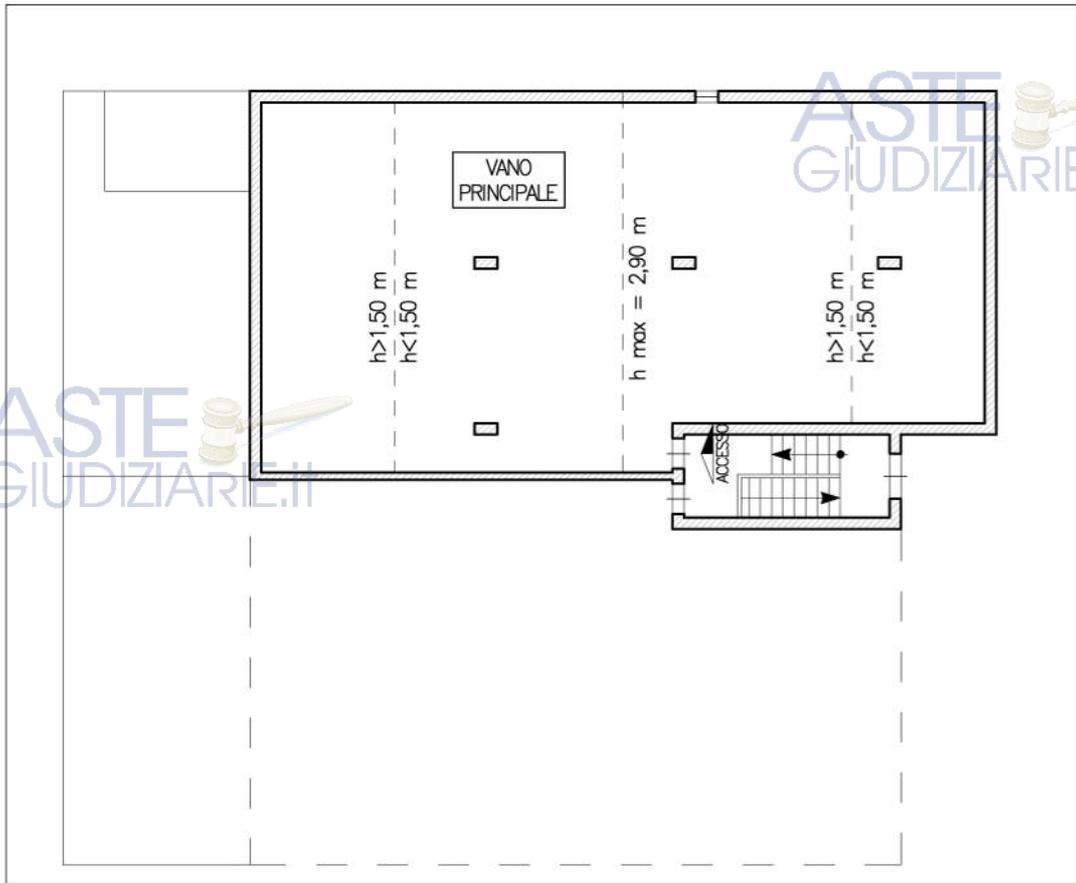
REGOLARITÀ EDILIZIA



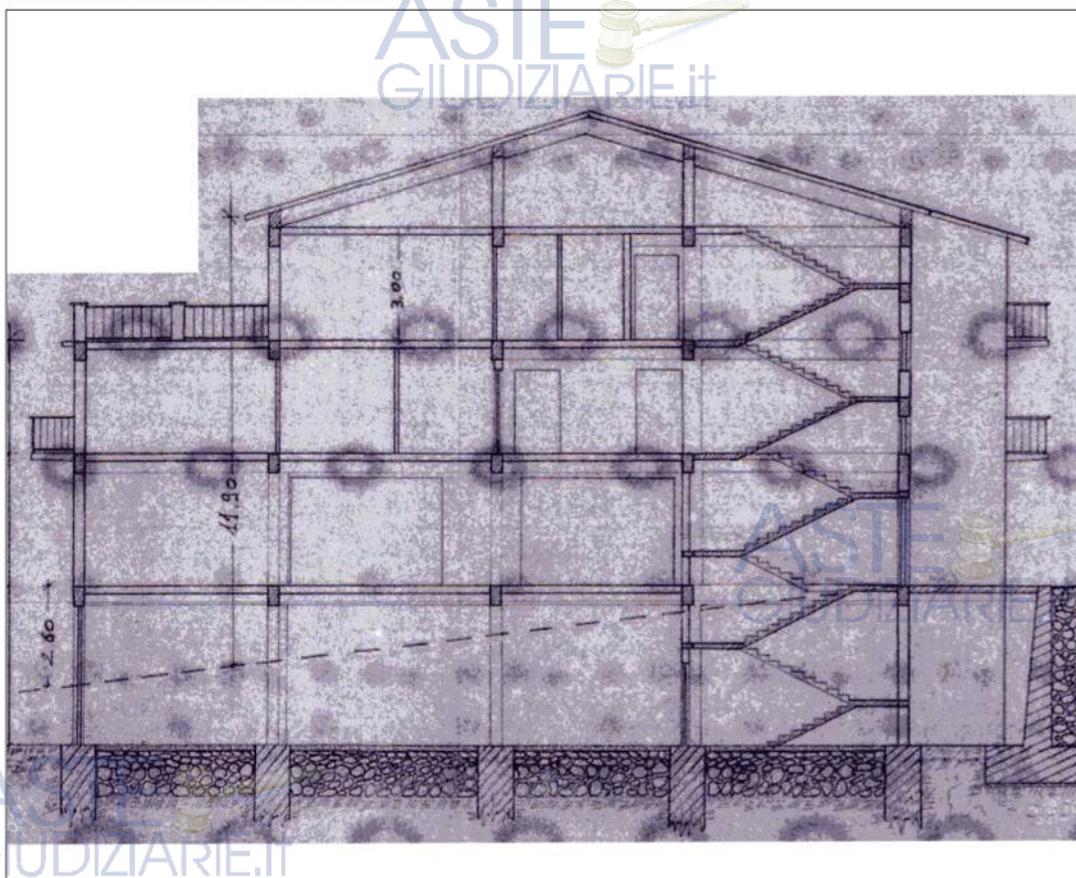
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



STATO DI FATTO – Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°847 del 1993. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito). Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dal sopralluogo effettuato in data 03/07/2020 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta conforme a quanto assentito dal Comune con Concessione Edilizia n°847 del 1993.

Nonostante ciò, è necessario da parte dell'aggiudicatario, provvedere al completamento dell'immobile per renderlo agibile mantenendone la destinazione d'uso a locale di deposito/locale tecnico.

Per completare lo Stato di Fatto dell'immobile è necessario presentare all'U.T.C. di Petralia Soprana una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che prevede, dai conteggi effettuati dal Comune al momento della presentazione della pratica, il pagamento a beneficio del Comune stesso di un importo forfettario stimato dallo scrivente Esperto di **€ 200,00**, al fine di realizzare i massetti, gli impianti (anche per il solo impianto elettrico), i pavimenti e le opere di finitura (intonaci e tinteggiature). A conclusione delle opere edilizie è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).



Per la definizione della pratica edilizia si stimano in via forfettaria per l'aggiudicatario pari a **€ 700,00** (definizione della pratica C.I.L.A.) e **€ 500,00** (definizione della pratica S.C.A.) equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per il completamento del bene n°10 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad **€ 1.400,00**. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.



STIMA DEL LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo sottotetto di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 12, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 12.775,25

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area suburbana, nuovo centro abitativo artigianale ;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = magazzini, depositi e locali tecnici;
- Taglio commerciale = immobile di circa 150 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti a magazzini, depositi e locali tecnici siti a Petralia Soprana in area suburbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 280 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale adibiti a magazzini, depositi e locali tecnici in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati

dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **364 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,708**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 257,71 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio è soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile.

Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è **pari a € 11.893,75, equivalente a €/mq 78**.

La titolarità dell'immobile, al 50% di proprietà del debitore esecutato e al 50% di proprietà del comproprietario non esecutato, ha indotto lo scrivente a calcolare il valore unitario di mercato al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico dell'immobile pignorato, calcolati per la loro incidenza in €/mq. Per quanto in precedenza esplicitato il valore di mercato unitario per gli immobili a destinazione produttiva adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (ordinarie) è pari a **€/mq 166,67**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di **€ 25.550,51**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 10 - Fabbricato civile Petràlia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3 | 153,30 mq | 166,67 €/mq | € 25.550,51 | 50,00% | € 12.775,25 |
| Valore di stima: | | | | | € 12.775,25 |

Valore di stima: € 12.775,25

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 10.858,96

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

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.

Trabia, li 26/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Appezamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 13.740,76



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Appezamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 13.217,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 11.882,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo
Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 15.073,82



LOTTO 5

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1
Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un magazzino composto da due locali indipendenti al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

- **Bene N° 13** - Negozio ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64
Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°64. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano terra di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza



tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonché di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 229.719,24



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1
Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo s.n.c.. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 7, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 6.205,57



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1
Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 4.726,14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2
Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un appartamento indipendente al piano secondo in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 10, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 55.827,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 1163, Sub. 11, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 10.163,19



LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3
Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo sottotetto di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 12, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "D", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979 e il Piano Particolareggiato della Frazione Madonnuzza approvato con D.C. n°5 del 26/01/1980. L'edificazione nella Z.T.O. "D" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 4 mc/mq; - altezza massima pari a 10,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 40%; - distanza confini pari a 5,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 10,00 m; - distanza tra fabbricati pari a 5,00 m e 10,00 m dalla SS 120. Nel vigente Piano Particolareggiato è permesso l'insediamento di impianti per industrie, magazzini commerciali e di artigianato modesto, la residenza, limitatamente agli uffici, all'alloggio del personale di custodia e dell'esercente l'attività produttiva è consentita se in misura non superiore al 40% del volume destinato all'attività produttiva stessa. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico, nonchè di eventuali vincoli di inedificabilità specifica derivata da Permessi di Costruire, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo.

Prezzo base d'asta: € 10.858,96



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.740,76

| Bene N° 1 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo | Superficie | 18370,00 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. | | |
| Descrizione: | Apezzamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere. | | |



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.217,16

| Bene N° 5 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Petràlia Soprana (PA) - C.da Schernici | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo | Superficie | 17670,00 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. | | |
| Descrizione: | Apezzamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.882,98

| Bene N° 2 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo | Superficie | 4600,00 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. | | |
| Descrizione: | Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere. | | |

| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo | Superficie | 4600,00 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. | | |
| Descrizione: | Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| Bene N° 4 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo | Superficie | 8310,00 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. | | |
| Descrizione: | <p>Appezzamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.073,82

| Bene N° 12 - Negozio | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 16, Categoria C1 | Superficie | 62,10 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.719,24

| Bene N° 11 - Magazzino | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 15, Categoria C2 | Superficie | 385,20 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Magazzino ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un magazzino composto da due locali indipendenti al piano S1 di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 13 - Negozio | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°64 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 19, Categoria C1 | Superficie | 443,80 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in ottime condizioni di conservazione e manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Locale commerciale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°64. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale commerciale indipendente al piano terra di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.205,57

| Bene N° 6 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo s.n.c., piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 7, Categoria F3 | Superficie | 126,20 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo s.n.c.. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.726,14

| Bene N° 7 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 8, Categoria F3 | Superficie | 113,00 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Immobile in corso di costruzione con valenza artigianale ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale in corso di costruzione al piano primo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.827,66

| Bene N° 8 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 10, Categoria A3 | Superficie | 193,40 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Appartamento ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un appartamento indipendente al piano secondo in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (debitore esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato, senza titolo per la restante quota parte di proprietà, che lo utilizza in via esclusiva come propria abitazione insieme alla propria famiglia, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Non risultano però titoli o contratti di locazione in essere per la restante quota parte di proprietà del soggetto esecutato. Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti dirette (agenzie immobiliari, anche online, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), è emerso che il valore di locazione oscilla tra 1,3 €/mq e 1,9 €/mq al mese, da cui se ne ricava un valore medio di locazione espresso in €/mq mensile pari a 1,6. L'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al comproprietario non esecutato, tenendo conto della propria quota di proprietà e dei fattori che possono suggerire la richiesta di una indennità ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (quali ad esempio la durata ridotta dell'occupazione, l'obbligo dell'immediato rilascio a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene), può essere considerata pari a 0,8 €/mq al mese. La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 193,4 mq. L'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante, alla luce delle considerazioni appena esplicitate può essere computata, arrotondata per eccesso, nella misura di € 155,00 mensili. | | |



LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.163,19

| Bene N° 9 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 11, Categoria F3 | Superficie | 143,40 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.858,96

| Bene N° 10 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Petralia Soprana (PA) - C.da Pozzillo n°68, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1163, Sub. 12, Categoria F3 | Superficie | 153,30 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | Immobile in corso di costruzione ubicato a Petralia Soprana (PA) in Frazione Madonnuzza, C.da Pozzillo n°68. Distante circa 6 km dal Municipio, in una zona di espansione edilizia, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano del paese di Petralia Soprana e consiste in un locale adibito a locale di deposito/locale tecnico in corso di costruzione al piano terzo sottotetto di in un edificio isolato composto da 5 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

