
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Precisazioni	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30



Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.....	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 11.239,50	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.284,45	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra	47
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2	47



INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, la Sottoscritta Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 859, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 42mq, superficie catastale 48mq, piano terra. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro da Vicolo Pizzuto n.1. Esso è composto all'interno da un unico vano con ampio arco portante in muratura posto in posizione quasi centrale. L'aerazione ed illuminazione del locale avviene a mezzo di una piccola finestra posta sul fronte sud prospiciente Vicolo Pizzuto. Il bene risulta a nord per lo più interrato così come ad ovest il cui fronte segue l'andamento della strada che da Via Fonte Regio, posta ad una quota superiore, raggiunge Vicolo Pizzuto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedevano ad informare i debitori esecutati, a mezzo lettere raccomandate A.R. del 26/10/2024, ed il creditore a mezzo pec del 26/10/2024, della data di accesso sul compendio immobiliare sito a Castronovo di Sicilia. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/11/2024 alle ore 10:20 alla presenza del debitore Sig. **** Omissis **** e del Custode Giudiziario. In tale sede il debitore rappresentava che il bene oggetto di procedimento, di proprietà della Signora **** Omissis **** anch'essa debitrice è adibito a magazzino/deposito di articoli afferenti l'attività commerciale **** Omissis **** di cui lo stesso è legale rappresentante. Forniva altresì il proprio recapito telefonico ed il recapito telefonico della Signora **** Omissis **** nonché gli indirizzi mail e pec di entrambi i debitori espressamente autorizzando l'esperto alla trasmissione ai suddetti indirizzi della relazione di stima del compendio. La Sottoscritta nella stessa giornata ha provveduto alla rilevazione metrica e fotografica di tutti i beni oggetto di procedimento. Le operazioni peritali si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 12:15.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.



TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La piena proprietà di 1/1 del bene oggetto di procedimento identificato al foglio MU particella 859 sub 1 è pervenuta al Sig. **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis ****, a Castronovo di Sicilia (PA), C.F. **** Omissis ****, registrata il 25/10/2004 den. 276/160, trascritta il 18/08/2009 ai nn. 65485/46315 e accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 26/01/2005 ai nn. 4583/2599 da parte dell'erede **** Omissis **** nascente da atto rogato dal Notaio **** Omissis ****. Si fa presente che la Signora **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità del marito **** Omissis **** giusto Atto di rinuncia del 08/07/2004 Rep. n. 11362, racc.n. 2649 rogato dal Notaio **** Omissis **** con sede a Lercara Friddi (PA), registrato a Palermo il 20/07/2004 al n. 100031S1V.

CONFINI

Il bene confina a nord con terrapieno, a sud con Vicolo Pizzuto dal quale avviene l'accesso, ad est con la particella 859 non oggetto di esecuzione e ad ovest con Largo Fonte Regio. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale

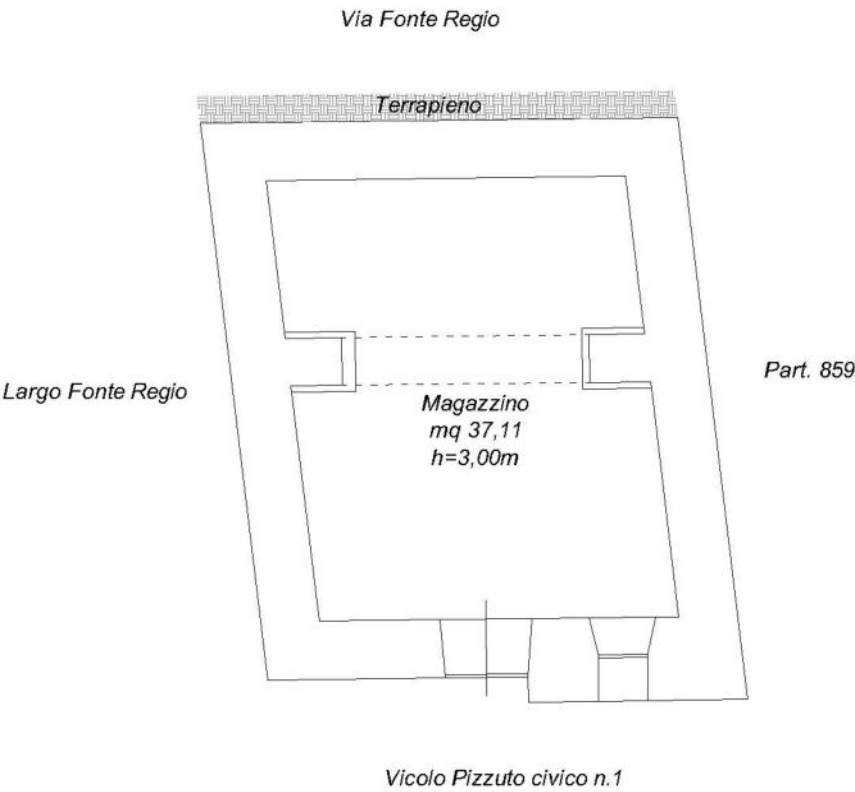


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	37,11 mq	60,20 mq	1	60,20 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,20 mq		

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato al foglio MU, particella 859, sub 1, è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia, in Vicolo Pizzuto n. 1, dal quale avviene l'accesso. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con struttura portante in muratura. Esso è composto da un unico vano di mq 37,11 ed altezza utile interna di ml 3,00, adibito a magazzino e caratterizzato da un setto con arco in muratura portante posto in posizione quasi centrale rispetto al vano. L'accesso avviene da una porta in ferro prospiciente Vicolo Pizzuto. Sullo stesso fronte è presente un piccolo vano finestra che garantisce l'aerazione e illuminazione naturale del locale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico per l'immobile in questione censito con categoria C/2, è stata valutata la superficie coperta lorda del vano principale del bene privo di pertinenze ad uso esclusivo.



Pianta piano terra stato di fatto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 859 SUB 1



Prospetto su Vicolo Pizzuto



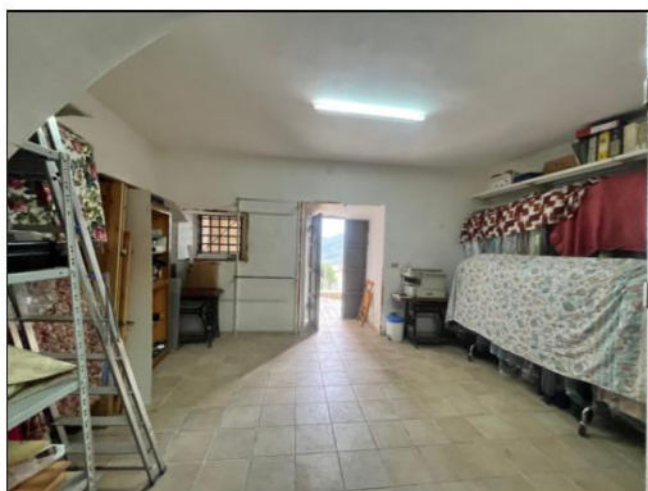
Prospetto su Vicolo Pizzuto e Largo Fonte Regio



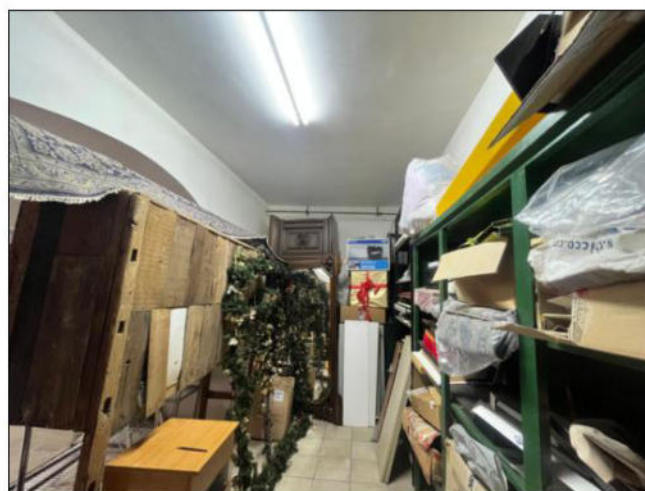
Prospetto su Largo Fonte Regio e Via Fonte Regio



Vista interna



Vista interna



Vista interna



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 859, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 60 mq Rendita € 32,54 Piano Terra
Dal 13/09/2018 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 859, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 42 Superficie catastale 48 mq Rendita € 32,54 Piano Terra

Il bene identificato al NCEU al foglio MU, particella 859 sub 1 deriva: da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****,
**** Omissis ****; da VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/2004 - SUCC. DI **** Omissis **** V.359849/04 Voltura n. 5388.1/2005 - Pratica n. PA0062612 in atti dal 04/03/2005, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****,
**** Omissis ****; da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; da VARIAZIONE del 13/09/2018 Pratica n. PA0172534 in atti dal 13/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.47944.1/2018)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	859	1		C2	2	42	48 mq	32,54 €	Terra	

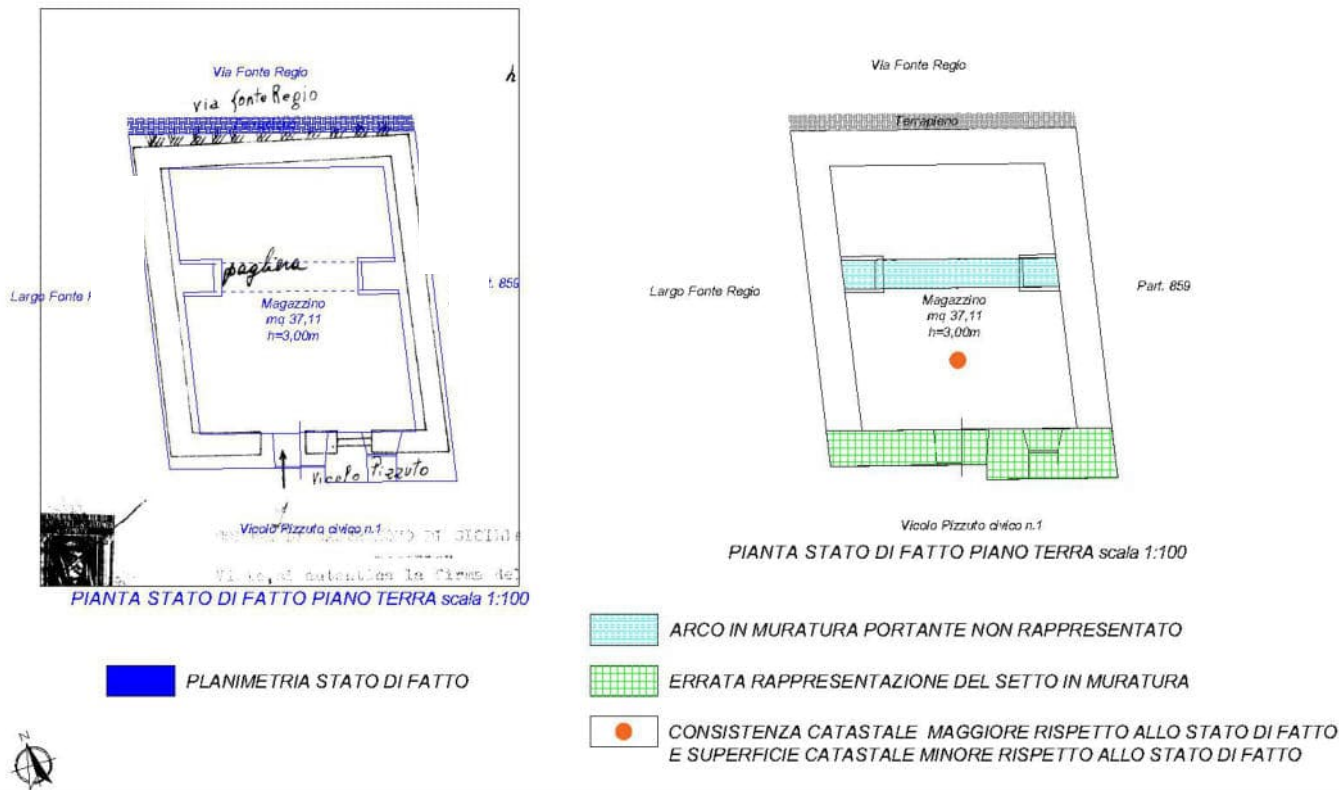
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria reale e la planimetria catastale associata al bene identificato al foglio MU particella 859 sub 1 del comune di Castronovo di Sicilia, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza e di rappresentazione planimetrica e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico si è riscontrata una errata rappresentazione grafica del bene sia all’interno, nel quale non viene rappresentato l’arco in muratura portante esistente, che all’esterno, sul fronte prospiciente Vicolo Pizzuto, il cui setto in muratura risulta nella realtà più spesso in corrispondenza del vano finestra. Si riferisce inoltre di una differenza di consistenza e di superficie catastale del bene rispetto allo stato reale, ovvero, in visura catastale viene riportata una consistenza di 42 mq contro i 37,11mq rilevati nonché una superficie catastale di 48 mq contro i 60,20mq rilevati. Dall’esame della stessa visura si evince che per il bene è stata effettuata una variazione del 09/11/2015 con causale “Inserimento in visura dei dati di superficie” nella quale viene riportata la superficie catastale corretta ovvero 60 mq e una successiva variazione del 13/09/2018,



Pratica n. PA0172534, in atti dal 13/09/2018 con causale Aggiornamento Planimetrico (n.47944.1/2018) quest'ultimo non presente nella banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate, atteso che l'ultima planimetria agli atti risale al 12/03/1964 e non rispecchia come detto prima lo stato dei luoghi, oltre a non trovare corrispondenza nei dati di superficie suddetti. Alla luce di ciò sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per rettifica planimetrica con conseguente variazione della consistenza e della superficie catastale.



Sovrapposizione pianta reale con pianta catastale ed indicazione grafica delle difformità riscontrate

La rettifica catastale del bene comporterà una spesa di € 70,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 300,00 come spese tecniche.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena ed esclusiva proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 859 sub 1 risulta in discreto stato di conservazione. Esso è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto e a due elevazioni fuori terra da Via Fonte Regio con struttura portante in muratura di antica costruzione e copertura a due falde con coppi soprastanti. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia e rifinito internamente con intonaco civile per interni e pavimento in ceramica di recente fattura.

Esternamente si presenta con pietra faccia vista nella porzione di facciata dalla quale avviene l'accesso prospiciente Vicolo Pizzuto mentre la rimanente porzione su Vicolo Pizzuto e su Largo Fonte Reggio è rifinita con uno strato di malta cementizia di antica fattura. L'accesso al bene avviene a mezzo di una porta a due ante in ferro in accettabili condizioni di stato. In corrispondenza del vano porta suddetto si è rilevato il distacco di una porzione di rivestimento in cartongesso con messa a nudo dell'architrave in legno della porta. Sullo stesso fronte è presente un vano finestra privo di serramento e dotato di griglia in ferro di protezione. All'interno sono state rilevate tracce di umidità soprattutto in corrispondenza dell'arco in muratura portante, con efflorescenze, esfoliazione dell'intonaco e ruggine nei paraspigoli in corrispondenza di porta, di finestra e di basi di appoggio dell'arco suddetto.

PARTI COMUNI

Così come rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024 il bene oggetto di procedimento non è parte di un condominio. Tuttavia esso è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto e a due elevazioni fuori terra da Via Fonte Regio intestati ad altra proprietà, pertanto si rimanda alla comproprietà di tutto quanto per legge o uso è comune tra i proprietari di uno stesso edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato, né di servitù attive e passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta in discreto stato di conservazione. Esso è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto e a due elevazioni fuori terra da Via Fonte Regio con struttura portante in muratura di antica costruzione e copertura a due falde con coppi soprastanti. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Esso è dotato di impianto elettrico sottotraccia la cui corrispondenza alla normativa vigente non risulta essere certificata e rifinito internamente con intonaco civile per interni e pavimento in ceramica di recente fattura. Esternamente si presenta con pietra faccia vista nella porzione di facciata dalla quale avviene l'accesso prospiciente Vicolo Pizzuto mentre la rimanente porzione su Vicolo Pizzuto e su Largo Fonte Reggio è rifinita con uno strato di malta cementizia di antica fattura. L'accesso al bene avviene a mezzo di una porta a due ante in ferro in accettabili condizioni di stato. In corrispondenza del vano porta suddetto si è rilevato il distacco di una porzione di rivestimento in cartongesso con messa a nudo dell'architrave in legno della porta. Sullo stesso fronte è presente un vano finestra privo di serramento e dotato di griglia in ferro di protezione. All'interno sono state rilevate tracce di umidità soprattutto in corrispondenza dell'arco in muratura portante, con efflorescenze, esfoliazione dell'intonaco e ruggine nei paraspigoli in corrispondenza di porta, di finestra e di basi di appoggio dell'arco suddetto. Il bene non necessita di opere di urgente manutenzione così come appurato e dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024, il debitore **** Omissis ****rappresentava che il bene oggetto di procedimento, di proprietà della Signora **** Omissis ****anch'essa debitrice è adibito a magazzino/deposito di articoli afferenti l'attività commerciale **** Omissis ****di cui lo stesso è legale rappresentante. A seguito di relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 22/11/2024 e attestante tale



circostanza, Il Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 28/11/2024 invitava la Sottoscritta a quantificare, unitamente alle operazioni di stima, l'indennità di occupazione del compendio pignorato attualmente occupato, senza titolo, dalla società **** Omissis **** (Partita I.V.A. **** Omissis ****), terzo alla procedura esecutiva. Disponeva inoltre che una volta quantificato tale importo, il custode giudiziario fosse autorizzato a richiedere alla società predetta il versamento dello stesso, da eseguirsi entro il giorno 30 di ogni mese a far data dal primo accesso della custodia, avvisando altresì la società occupante che, in difetto, verrà immediatamente emesso l'ordine di liberazione dell'immobile in oggetto. Per determinare il valore del canone di locazione/indennità di occupazione del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, tenendo conto delle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione un valore minimo di locazione di 1,20€/mq x mese e un valore massimo di 1,60€/mq x mese; L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di locazione di 1,40€/mq x mese e un valore massimo di 1,70€/mq x mese per la tipologia "Magazzini". Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione un valore minimo di locazione di 1,30€/mq x mese e un valore massimo di locazione di 1,65€/mq x mese. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile pignorato che ha determinato il più probabile valore del canone di locazione/indennità di occupazione stimato in 1,30 €/mq x mese che, per il bene in questione la cui superficie commerciale arrotondata equivale a mq 60,00, ammonta a 78,00 € al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 30/06/2004	**** Omissis ****	impianto meccanografico catasto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	18/08/2009	65485	46315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Palermo 2	25/10/2004	276	160
--	--	-----------	------------	-----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La piena proprietà di 1/1 del bene oggetto di procedimento identificato al foglio MU particella 859 sub 1 è pervenuta al Sig. **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis ****, **** Omissis ****, registrata il 25/10/2004 den. 276/160, trascritta il 18/08/2009 ai nn. 65485/46315 e accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 26/01/2005 ai nn. 4583/2599 da parte dell'erede **** Omissis **** nascente da atto rogato dal Notaio **** Omissis *** Si fa presente che la Signora **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità del marito **** Omissis **** giusto Atto di rinuncia del 08/07/2004 Rep. n. 11362, racc.n. 2649 rogato dal Notaio **** Omissis **** con sede a Lercara Friddi (PA), registrato a Palermo il 20/07/2004 al n. 100031S1V.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 23/04/2007
Reg. gen. 30118 - Reg. part. 6862
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 19/04/2007
N° repertorio: 16699
N° raccolta: 3614
Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e sub 2 e particella 860 sub 2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Palermo il 13/09/2024
Reg. gen. 43434 - Reg. part. 35175
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e particella 860 sub 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G., l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021. Altresì la particella 859 del foglio MU (foglio 500) ricade per una piccola percentuale in area gravata dal vincolo idrogeologico di cui R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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 è fornito di certificato di agibilità.

La Sottoscritta CTU in data 28/10/2024 presentava al Comune di Castronovo di Sicilia richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Castronovo di Sicilia e precisamente in Vicolo Pizzuto n.1, identificato al NCEU al Foglio MU, Particella 859, sub 1, categoria C/2, piano Terra, di proprietà del debitore Sig. **** Omissis ****, e in Vicolo Pizzuto n.5, identificato al NCEU al foglio MU particella 860 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 25mq, piano Primo e Secondo, di proprietà della debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Tale richiesta è stata evasa con trasmissione a mezzo pec del 20/11/2024 prot n. 16591, di una nota da parte dell'area Tecnica- Servizio Urbanistica- del Comune, nella quale viene esplicitato che per gli immobili suddetti non risultano rilasciati provvedimenti amministrativi come concessioni o permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, che autorizzano o abbiano autorizzato i titolari ad eseguire interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamenti, manutenzione o modifiche per fabbricati esistenti e/o nuove costruzioni. Viene attestato altresì che dagli atti in possesso d'ufficio non sono state presentate domande di condono edilizio per ampliamenti e/o per la realizzazione di immobili o manufatti edilizi vari sulle unità immobiliari in esame. Relativamente al bene identificato al Foglio MU, Particella 859, sub 1 si può affermare che l'unico riscontro relativo alla sua consistenza è affidato alla sua registrazione catastale che riporta una planimetria la cui presentazione è datata 12/03/1964. Così come esplicitato nel paragrafo attinente la conformità catastale del bene, nella planimetria suddetta non è rappresentato l'arco in muratura portante ma trattandosi di un vecchio elaborato nonché di una costruzione storica si può affermare che lo stesso setto sia coevo alla costruzione dello stesso e pertanto non può essere considerato un abuso, così come non può essere ritenuto in abuso l'intero bene appartenente all'impianto storico del paese la cui esistenza viene certificata dalla planimetria catastale risalente al 1939 acquisita presso il comune di Castronovo di Sicilia.





Stralcio planimetria catastale del comune di Castronovo di Sicilia risalente al 1939

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene è sprovvisto di certificato di agibilità e di certificato di conformità dell'impianto elettrico, sarà pertanto necessaria la revisione dello stesso il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00 per la revisione e possibili interventi atti a renderlo conforme alla normativa vigente. Successivamente sarà necessaria la presentazione di una SCA da parte di un tecnico abilitato, alla quale dovrà essere allegata oltre al certificato di conformità dell'impianto elettrico, un certificato di idoneità statica del bene. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali atteso che non risulta agli atti la costituzione di un condominio afferente al bene oggetto della presente, così come accertato in sede di sopralluogo del 11/11/2024 unitamente al Custode Giudiziario.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria ai piani primo, piano soppalcato e secondo. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 860, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25mq, piano primo e secondo. L'accesso al magazzino avviene a mezzo di una porta garage in ferro da Vicolo Pizzuto n.5 mentre i successivi piani, adibiti ad attività commerciale sono raggiungibili a mezzo di un'altra unità immobiliare, non costituente compendio pignorato, nella quale si svolge unitamente ai locali del bene pignorato attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante. Esso è composto al piano terra da un unico vano adibito a magazzino allo stato grezzo, con porta garage in ferro dalla quale avviene l'accesso dal civico n. 5 di Vicolo Pizzuto. Il piano primo è composto da un vano con vetrine espositive contenenti gioielli e un retro bottega adibito a deposito con altezza utile interna nettamente inferiore in quanto sottostante al piccolo soppalco, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di una scala in ferro e legno dal vano posto al piano primo. Tale soppalco è anch'esso adibito alla vendita di gioielli ed arredato con teche di esposizione e bancone. Dal piano soppalcato si raggiunge a mezzo di piccola scala a chiocciola in ferro e legno il piano secondo del bene adibito alla vendita di abbigliamento maschile. L'illuminazione naturale dei vani al piano primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra con vetro cemento non apribile mentre al piano secondo avviene a mezzo di un piccolo lucernario in copertura nonché di una porta finestra prospiciente Vicolo Pizzuto. I locali adibiti ad attività commerciale sono del tutto rifiniti ed in buone condizioni d'uso.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedevano ad informare i debitori esecutati, a mezzo lettere raccomandate A.R. del 26/10/2024, ed il creditore a mezzo pec del 26/10/2024, della data di accesso sul compendio immobiliare sito a Castronovo di Sicilia. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/11/2024 alle ore 10:20 alla presenza del debitore Sig. **** Omissis **** e del Custode Giudiziario. In tale sede il debitore rappresentava che il bene oggetto di procedimento, risulta censito catastalmente come abitazione anche se di fatto lo stesso, così come evidente alla Sottoscritta CTU nonché al custode è adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale ai piani soprastanti, attività quest'ultima in capo alla società **** Omissis **** di cui lo stesso è legale rappresentante. In merito al primo piano dell'unità suddetta la stessa risulta collegata ad altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva; Tale collegamento si sostanzia attraverso un varco ad arco su muratura portante privo di serramento. Ai fini dell'accesso ai citati piani è doveroso accedere dalla porta principale (unica) dell'unità non oggetto di esecuzione sita in Via Fonte Regio n.32. Il debitore dichiarava inoltre che non sono state avviate pratiche edilizie relative al cambio di destinazione d'uso e fusione delle unità immobiliari. Forniva altresì il



proprio recapito telefonico ed il recapito telefonico della Signora **** Omissis **** nonché gli indirizzi mail e pec di entrambi i debitori espressamente autorizzando l'esperto alla trasmissione ai suddetti indirizzi della relazione di stima del compendio. La Sottoscritta nella stessa giornata ha provveduto alla rilevazione metrica e fotografica di tutti i beni oggetto di procedimento. Le operazioni peritali si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 12:15.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La piena proprietà di 1/1 del bene oggetto di procedimento identificato al foglio MU particella 860 sub 2 è pervenuta alla Signora **** Omissis ****, per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/07/1975, trascritto in data 28/07/1975 ai nn. 22271/18115 da potere di **** Omissis ****

CONFINI

Il bene confina a nord con le particelle 862 e 859 non oggetto di esecuzione, a sud con Vicolo Pizzuto dal quale avviene l'accesso al piano terra, ad est con la particella 861 e ad ovest con la particella 859 non oggetto di esecuzione. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale



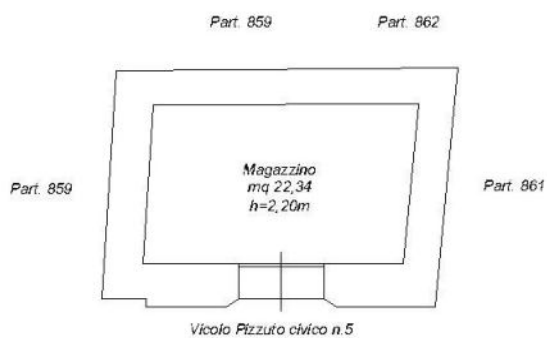
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino piano terra	22,34 mq	36,05 mq	0,25	9,01 mq	2,20 m	Terra
Locale vendita piano primo	9,84 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	4,20 m	Primo
Retro bottega piano primo	8,53 mq	13,90 mq	0,5	6,95 mq	1,78 m	Primo
Locale vendita piano soppalcato	7,64 mq	13,90 mq	0,5	6,95 mq	2,20 m	Soppalco
Locale vendita piano secondo	23,39 mq	34,78 mq	1	34,78 mq	2,73 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				76,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,09 mq		

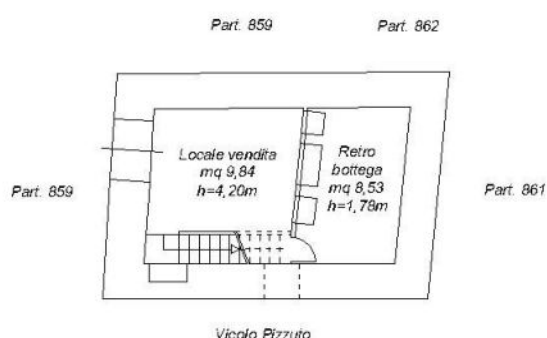
L'immobile oggetto di esecuzione, identificato al foglio MU, particella 860, sub 2, è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia, in Vicolo Pizzuto n. 5, dal quale avviene l'accesso esclusivamente al piano terra del bene adibito a magazzino. Esso catastalmente censito come unità abitativa a due elevazioni ovvero piano primo e secondo, è nella realtà un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura adibito al piano terra a magazzino e ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale. Nello specifico è così composto: al piano terra, con accesso da Vicolo Pizzuto n. 5, da un unico vano di mq 22,34 ed altezza utile interna di ml 2,20 adibito a magazzino, al primo piano da un piccolo locale vendita di mq 9,84 ed altezza utile interna di 4,20ml con retrobottega di mq 8,53 ed altezza utile interna di ml 1,78 e scala di accesso al piano soppalcato costituito da un unico vano di mq 7,64 ed altezza utile interna di ml 2,20 adibito a locale vendita e al piano secondo da un unico vano adibito a locale vendita della superficie utile di mq 23,39 ed altezze utili interne di 3,30ml al colmo e 2,16 ml alla gronda. L'accesso ai piani primo, soppalcato e secondo avviene attraverso altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva, sita in Via Fonte Regio n.32; Tale collegamento si sostanzia a mezzo di un varco ad arco su muratura portante privo di serramento. Di fatto i piani suddetti, ad esclusione del piano terra, sono a servizio di una attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielli in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante.

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico per l'immobile in questione con categoria A/4 è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali al piano primo e secondo ai quali è stata sommata la superficie del magazzino al piano terra non comunicante con i vani principali calcolata al 25%, e le superfici del retro bottega al primo piano e del piano soppalcato comunicanti con i vani principali calcolate al 50%.

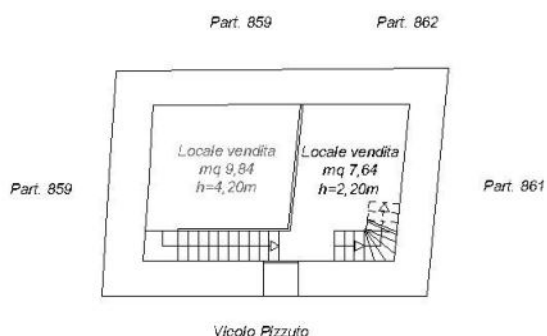




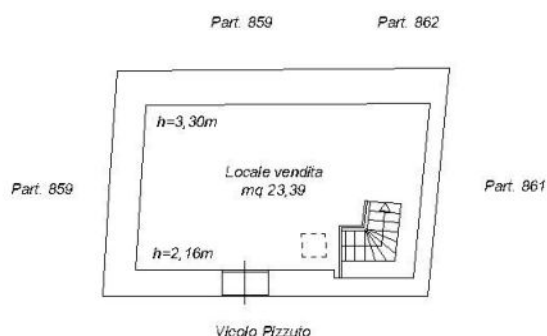
PIANTA STATO DI FATTO PIANO TERRA scala 1:100



PIANTA STATO DI FATTO PIANO PRIMO scala 1:100



PIANTA STATO DI FATTO PIANO SOPPALCATO scala 1:100



PIANTA STATO DI FATTO PIANO SECONDO scala 1:100

Piante stato di fatto



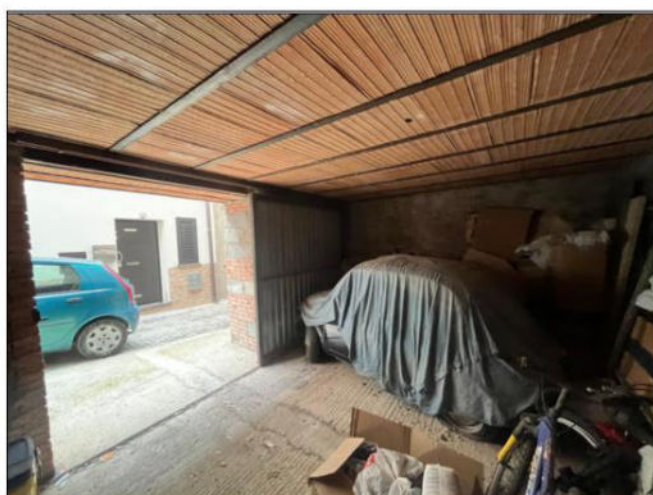
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 860 SUB 2



Prospetto su Vicolo Pizzuto



Ingresso da altra unità immobiliare - Via Fonte Regio n.32



Magazzino piano terra



Magazzino piano terra

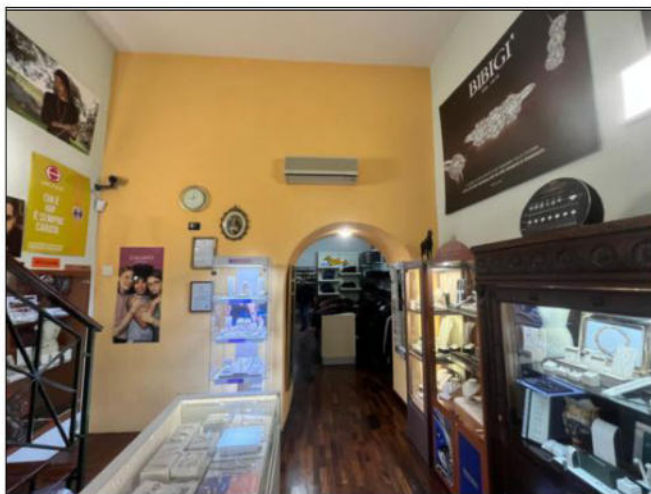


Magazzino piano terra

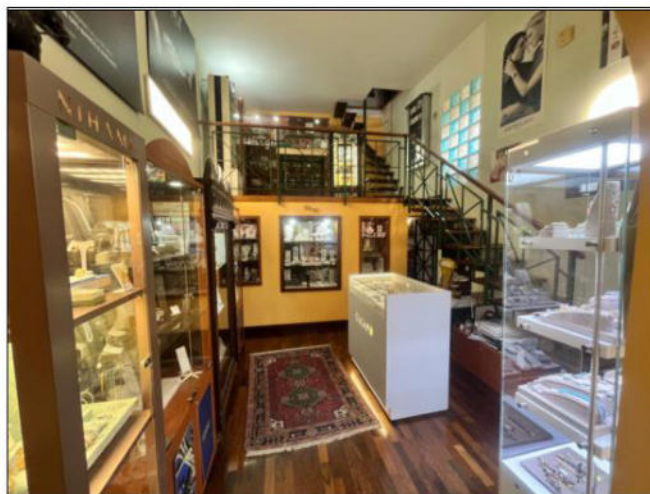


Accesso da altra unità immobiliare -piano primo

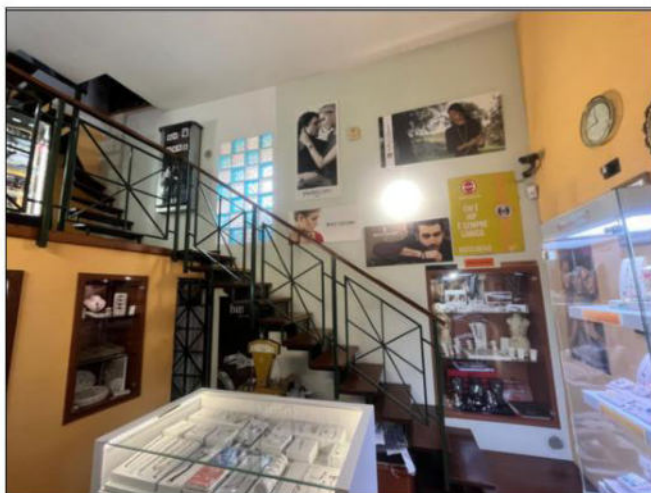
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 860 SUB 2



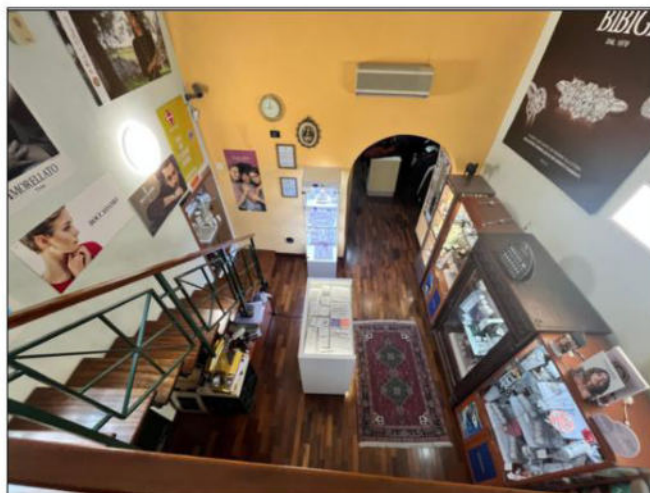
Locale vendita piano primo



Locale vendita piano primo



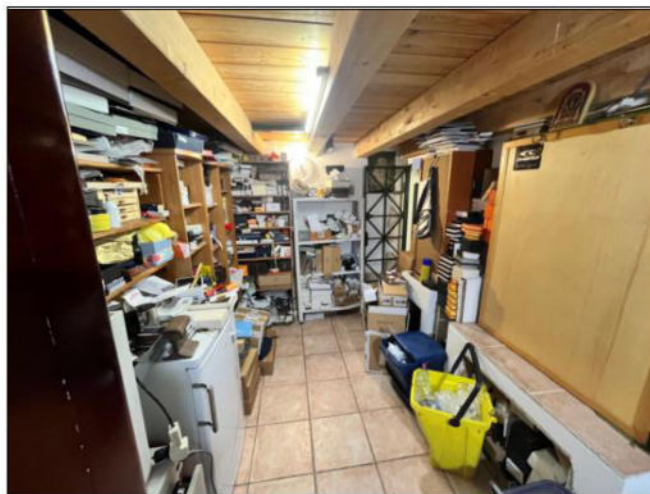
Locale vendita piano primo



Vista locale vendita dal soppalco



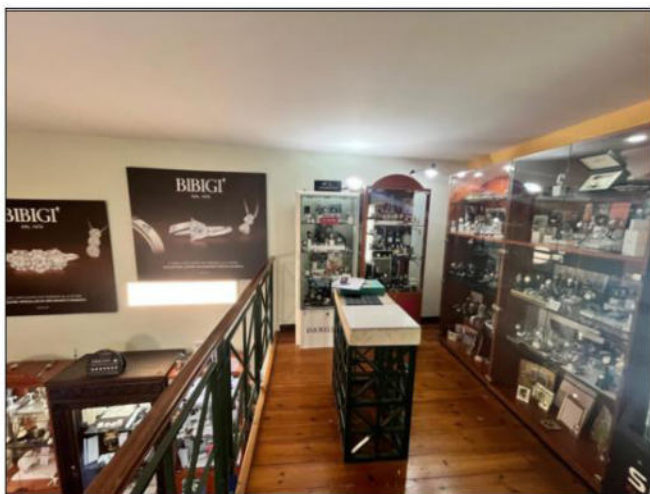
Retro bottega piano primo



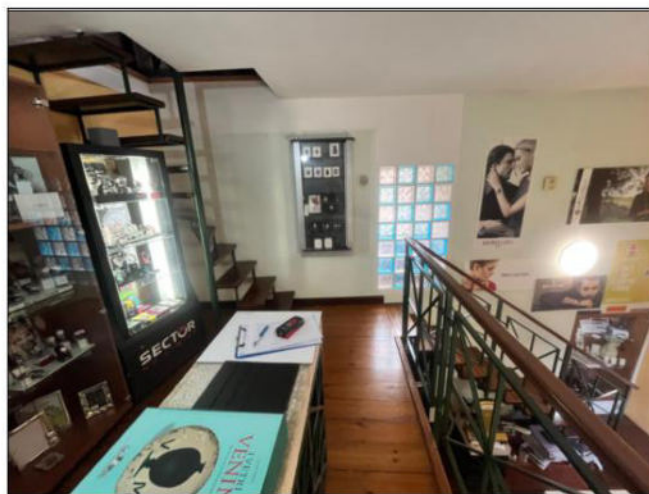
Retro bottega piano primo



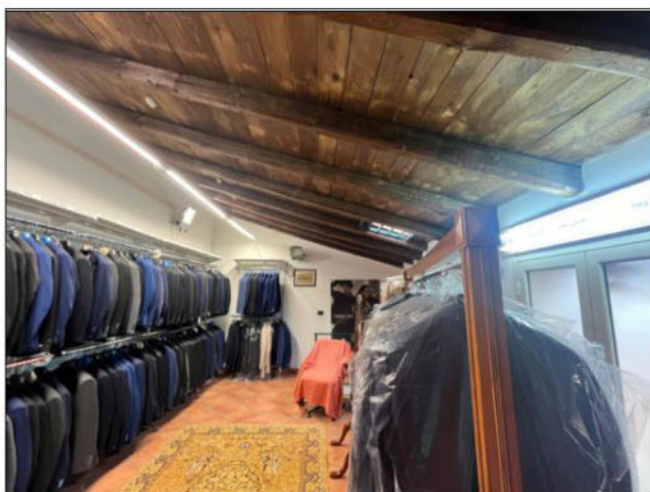
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A CASTRONOVO DI SICILIA
FOGLIO MU PARTICELLA 860 SUB 2



Locale vendita su piano soppalcato



Locale vendita su piano soppalcato



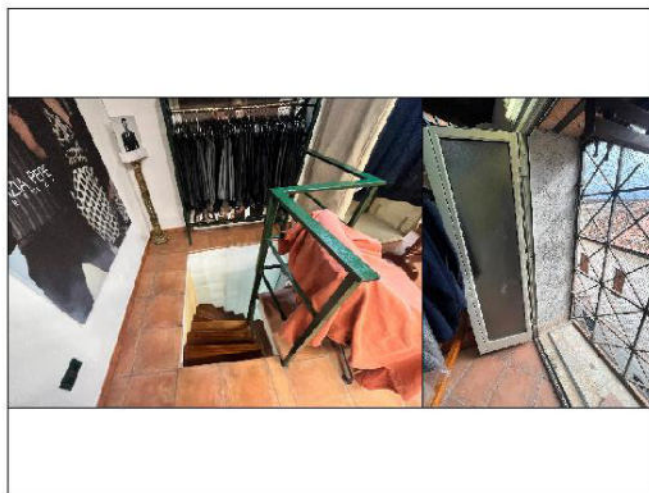
Locale vendita piano secondo



Locale vendita piano secondo



Locale vendita piano secondo



Scala di accesso al piano secondo e porta finestra



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/07/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 860, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,11 Piano 1-2
Dal 17/07/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 860, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 61,97 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 860, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 61,97 Piano 1-2

Il bene identificato al NCEU al foglio MU, particella 860 sub 2 deriva: da Atto del 17/07/1975 Pubblico ufficiale **** Omissis **** epertorio n. 5151 - UR Registrazione n. 501 registrato in data 01/08/1975 - Voltura n. 95/1976 in atti dal 09/05/1989, di proprietà 1/1 di **** Omissis *** *** Omissis ****; da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	860	2		A4	2	2,5 vani	25 mq	61,97 €	1-2	

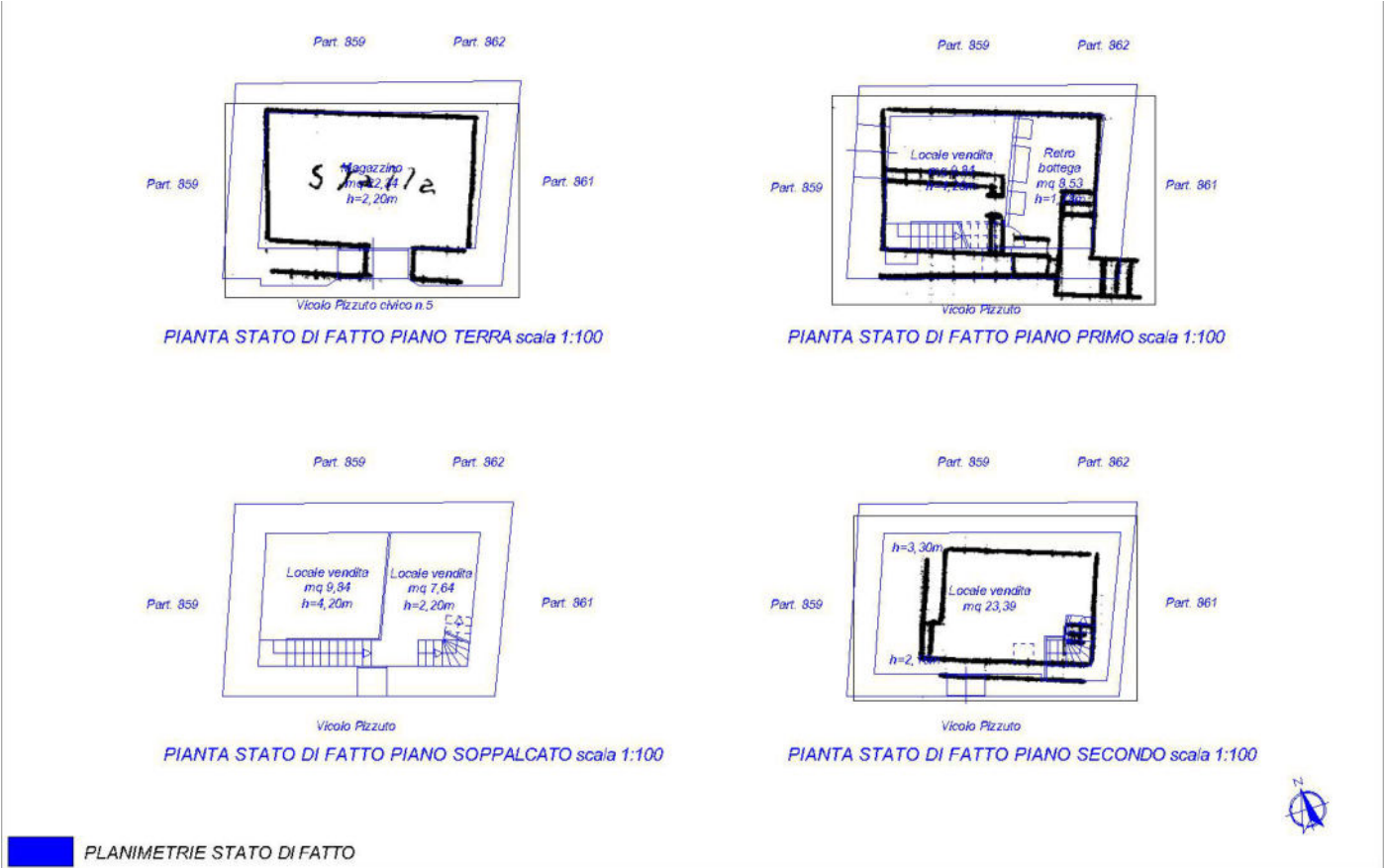
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria reale e la planimetria catastale associata al bene identificato al foglio MU particella 860 sub 2 del comune di Castronovo di Sicilia, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza, di rappresentazione planimetrica e di destinazione d’uso e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico al piano terra del bene è stato rilevato un vano porta di dimensione inferiore rispetto allo stato di fatto; al primo piano è stata rilevata una diversa distribuzione interna, un diverso accesso al bene il quale come detto in precedenza avviene attraverso un’altra unità immobiliare, non oggetto di esecuzione, a mezzo di un vano porta su muratura portante e una diversa destinazione d’uso atteso che il primo piano così come il piano soppalcato ed il piano secondo sono adibiti ad attività commerciale e non ad abitazione come riportato in catasto; il piano soppalcato con relativo vano scala non viene rappresentato in planimetria catastale; al piano secondo viene rilevata oltre che una diversa



destinazione d'uso, una diversa consistenza catastale la quale risulta inferiore rispetto allo stato di fatto. Oltre alle difformità sopra descritte va evidenziata la non corrispondenza tra la planimetria catastale associata al bene, la cui presentazione risale al 02/09/1945, che raffigura un piano terrano, un piano primo ed un piano secondo e i dati riportati in visura che registrano invece un piano primo e secondo. Al fine di rettificare catastalmente il bene sarà necessaria la presentazione di un DOCFA di variazione planimetrica con cambio di destinazione d'uso da A/4 a C/2. Così come meglio specificato nel paragrafo attinente la conformità edilizia del bene, per lo stesso dovrà essere presentato un Permesso a Costruire in Sanatoria atto a rettificare sia la conformazione planimetrica odierna dello stesso non corrispondente alle planimetrie catastali associate nonché unici riferimenti ufficiali del bene, sia la destinazione d'uso da abitazione a magazzino a servizio dell'attività commerciale, nonché sarà necessaria l'acquisizione del nulla osta da parte del Genio Civile di Palermo per le opere strutturali eseguite in abuso.



Sovrapposizione piante stato di fatto con piante catastali



Piante stato di fatto con indicazioni grafiche delle difformità riscontrate

La rettifica catastale del bene comporterà una spesa di € 70,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 600,00 come spese tecniche.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena ed esclusiva proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 860 sub 2 risulta in discreto stato di conservazione. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato, struttura portante in muratura e copertura ad una falda con travi in legno, tavolato e coppi soprastanti, adibito al piano terra a magazzino e ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale. Il piano terra del bene si presenta allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, malta cementizia alle pareti e

intradosso del solaio con pignatte e travi in ferro a vista. La parete a nord presenta evidenti fenomeni di umidità. L'illuminazione del piano terra avviene a mezzo di impianto elettrico a vista. L'accesso è garantito da una porta garage scorrevole in ferro in discrete condizioni di stato. I piani primo, soppalcato e secondo sono in ottime condizioni di stato, rifinite con intonaco civile per interni, pavimenti in parquet al piano primo, tavolato in legno al piano soppalcato ed in ceramica di recente fattura nel retrobottega al piano primo e nel locale al piano secondo. Le scale interne, in ottime condizioni di stato, sono caratterizzate da struttura portante in ferro e pedate in legno. L'illuminazione naturale dei piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra rivestito da vetrocemento mentre al piano secondo da un piccolo lucernario e da una porta finestra a petto in alluminio con griglia in ferro di protezione. I piani suddetti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e sprovvisti di impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio, uno del piano primo e soppalcato e l'altro del piano secondo. Esternamente il fronte su Vicolo Pizzuto non risulta rifinito presentandosi in parte con pietra facciavista ed in parte con malta cementizia. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura.

PARTI COMUNI

Così come rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024 il bene oggetto di procedimento non è parte di un condominio. Si precisa che l'accesso ai piani primo, soppalcato e secondo avviene attraverso altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva, sita in Via Fonte Regio n.32; Tale collegamento si sostanzia a mezzo di un varco ad arco su muratura portante privo di serramento. Di fatto i piani suddetti, ad esclusione del piano terra, sono a servizio di una attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielli in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato, né di servitù attive e passive a meno della servitù di passaggio ed accesso ai piani primo, soppalcato e secondo attraverso altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva, sita in Via Fonte Regio n.32 così come specificato in precedenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta in discreto stato di conservazione. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato, struttura portante in muratura e copertura ad una falda con travi in legno, tavolato e coppi soprastanti, adibito al piano terra a magazzino e ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale. Il solaio del primo piano sembrerebbe di non tarda costruzione così come evidente dall'intradosso visibile al piano terra del fabbricato. Esso è del tipo in laterizio con travi in ferro. Il soppalco è realizzato con struttura in legno e tavolato soprastante in buone condizioni di stato. Il solaio al piano secondo probabilmente è del tipo in laterizio con travi in ferro e/o in cemento. Il piano terra del bene si presenta allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, malta cementizia alle pareti e intradosso del solaio con pignatte e travi in ferro a vista. La parete a nord presenta evidenti fenomeni di umidità. L'illuminazione del piano terra avviene a mezzo di impianto elettrico a vista. L'accesso è garantito da una porta garage scorrevole in ferro in discrete condizioni di stato. I piani primo, soppalcato e secondo sono in ottime condizioni di stato, rifinite con intonaco civile per interni, pavimenti in parquet al piano primo, tavolato in legno al piano soppalcato ed in ceramica di recente fattura nel retrobottega al piano primo e nel locale al piano secondo. Le scale interne, in ottime condizioni di stato, sono caratterizzate da struttura portante in ferro e pedate in legno. L'illuminazione naturale dei piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra rivestito da vetrocemento mentre al piano secondo da un piccolo lucernario e da una porta finestra in alluminio con griglia in ferro di protezione. I piani suddetti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia la cui corrispondenza alla normativa vigente non risulta essere certificata e sprovvisti di impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo



effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio del piano primo, soppalcato e secondo. Esternamente il fronte su Vicolo Pizzuto non risulta rifinito presentandosi in parte con pietra facciavista ed in parte con malta cementizia. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene non necessita di opere di urgente manutenzione così come appurato e dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo avvenuto in data 11/11/2024, il debitore **** Omissis ****rappresentava che il bene oggetto di procedimento, risulta censito catastalmente come abitazione anche se di fatto lo stesso, così come evidente alla Sottoscritta CTU nonché al custode è adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale ai piani soprastanti, attività quest'ultima in capo alla società **** Omissis ****di cui lo stesso è legale rappresentante. In merito al primo piano dell'unità suddetta la stessa risulta collegata ad altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva; Tale collegamento si sostanzia attraverso un varco ad arco su muratura portante privo di serramento. Ai fini dell'accesso ai citati piani è doveroso accedere dalla porta principale (unica) dell'unità non oggetto di esecuzione sita in Via Fonte Regio n.32. A seguito di relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 22/11/2024, attestante tale circostanza, Il Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 28/11/2024 invitava la Sottoscritta a quantificare, unitamente alle operazioni di stima, l'indennità di occupazione del compendio pignorato attualmente occupato, senza titolo, dalla società **** Omissis **** (Partita I.V.A. **** Omissis ****), terzo alla procedura esecutiva. Disponeva inoltre che una volta quantificato tale importo, il custode giudiziario fosse autorizzato a richiedere alla società predetta il versamento dello stesso, da eseguirsi entro il giorno 30 di ogni mese a far data dal primo accesso della custodia, avvisando altresì la società occupante che, in difetto, verrà immediatamente emesso l'ordine di liberazione dell'immobile in oggetto. Per determinare il valore del canone di locazione/indennità di occupazione del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, tenendo conto delle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si fa presente che così come enunciato in precedenza il bene è censito catastalmente come abitazione seppur adibito ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale, ragion per cui verranno presi in considerazione sia i valori di locazione afferenti ad una abitazione economica sia quelli afferenti ad una attività commerciale ottenendo così una media tale da portare ad un valore il più veritiero possibile alla luce delle peculiarità sopradette. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione, adibiti ad abitazione di tipo economico, un valore minimo di locazione di 1,50€/mq x mese e un valore massimo di 2,00€/mq x mese, mentre adibiti a negozi, un valore minimo di locazione di 3,00€/mq x mese e un valore massimo di 4,00€/mq x mese. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di locazione di 1,20€/mq x mese e un valore massimo di 1,60€/mq x mese per la tipologia "abitazioni di tipo economico" e un valore minimo di locazione di 2,90€/mq x mese e un valore massimo di 3,70€/mq x mese per la tipologia "Negozi". Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione e per la tipologia di immobile adibito ad attività commerciale seppur censita come abitazione, un valore medio minimo di locazione di 2,15€/mq x mese e un valore medio massimo di locazione di 2,82€/mq x mese. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile pignorato che ha determinato il più probabile valore del canone di locazione/indennità di occupazione stimato in 2,40 €/mq x mese che, per il bene in questione la cui superficie commerciale arrotondata equivale a mq 67,00 (superficie commerciale dei piani primo, soppalcato e secondo ad esclusione del piano terra, con accesso indipendente e non occupato dalla società suddetta), ammonta a 160,00 € al mese.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1975 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/07/1975	5151	1676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registgri immobiliari di Palermo	28/07/1975	22271	18115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lercara Friddi	01/08/1975	501	120

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.

La piena proprietà di 1/1 del bene oggetto di procedimento identificato al foglio MU particella 860 sub 2 è pervenuta alla Signora **** Omissis ****, per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis ****del 17/07/1975, trascritto in data 28/07/1975 ai nn. 22271/18115 da potere di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 23/04/2007
Reg. gen. 30118 - Reg. part. 6862
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 19/04/2007
N° repertorio: 16699
N° raccolta: 3614



Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e sub 2 e particella 860 sub 2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 13/09/2024

Reg. gen. 43434 - Reg. part. 35175

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e particella 860 sub 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" *Unità edilizia a destinazione residenziale*, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G., l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021.

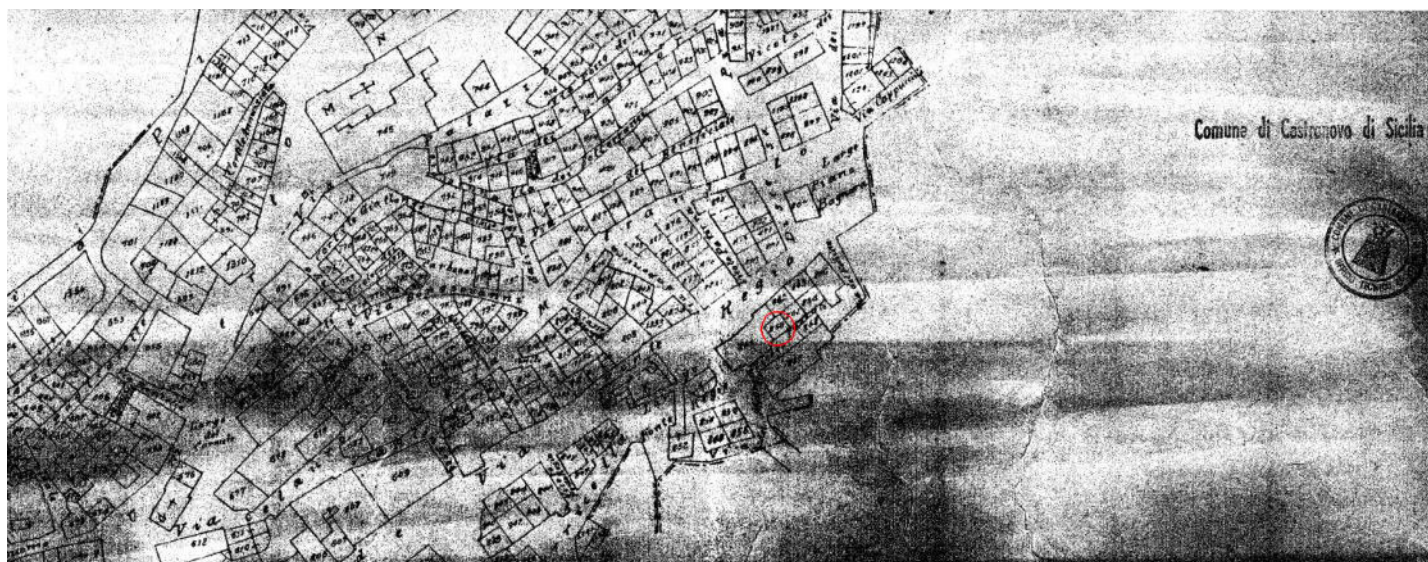
REGOLARITÀ EDILIZIA

La Sottoscritta CTU in data 28/10/2024 presentava al Comune di Castronovo di Sicilia richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Castronovo di Sicilia e precisamente in Vicolo Pizzuto n.1, identificato al NCEU al Foglio MU, Particella 859, sub 1, categoria C/2, piano Terra, di proprietà del debitore Sig. **** Omissis ****, e in Vicolo Pizzuto n.5, identificato al NCEU al foglio MU particella 860 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 25mq, piano Primo e Secondo, di proprietà della debitrice Sig.ra **** Omissis ****. Tale richiesta è stata evasa con trasmissione a mezzo pec del 20/11/2024 prot n. 16591, di una nota da parte dell'area Tecnica- Servizio Urbanistica- del Comune, nella quale viene esplicitato che per gli immobili suddetti non risultano rilasciati provvedimenti amministrativi come concessioni o permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, che autorizzano o abbiano autorizzato i titolari ad eseguire interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamenti, manutenzione o modifiche per fabbricati esistenti e/o nuove costruzioni. Viene attestato altresì che dagli atti in possesso d'ufficio non sono state presentate domande di condono edilizio per ampliamenti e/o per la realizzazione di immobili o manufatti edilizi vari sulle unità immobiliari in esame. Relativamente al bene identificato al Foglio MU, Particella 860, sub 2 si può affermare che la costruzione dello stesso è sicuramente antecedente al 1945, dato questo confermato dalla registrazione catastale che riporta una planimetria la cui presentazione è datata 02/09/1945 ed è indubbio che la stessa costruzione non sia avvenuta in maniera illecita atteso che il bene apparteneva all'Ente Comunale Assistenza e Ospedale Civico Castronovo di Sicilia il quale con atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/07/1975, trascritto in data 28/07/1975 ai nn. 22271/18115 trasferiva all'odierna proprietaria. Altresì l'intero bene appartiene all'impianto storico del paese la cui esistenza viene certificata dalla planimetria catastale risalente al 1939 acquisita presso il comune di Castronovo di Sicilia. Nell'atto suddetto viene trasferito alla Sig.ra ****



Omissis **** *“un fabbricato a Castronovo di Sicilia, Vicolo Pizzuto n°2, composto da un vano al primo piano e due stanzette al secondo piano, in pessime condizioni per vetustà, confinante con detto vicolo e con Militello, Capitano e D’Agostino, riportato in NCEU, alla partita n° 932, M.U. 860 sub 2, vicolo Pizzuto n° 5, piano I° e II°, categoria A/4, cl. 2, per v.u. 2,5, con la R.C. di lire 220, in ditta all’Ospedale Civico di Castronovo di Sicilia fin dall’impianto del nuovo catasto”*. Catastalmente il bene è ancora oggi censito come sopradetto per quanto non si trova corrispondenza tra suddetta descrizione e la planimetria catastale datata 02/09/1945 ed ultima agli atti nella quale viene rappresentato un piano terrano, un piano primo composto da due vani ed un piano secondo composto da un unico vano. La presenza del piano terrano viene esplicitata nella perizia di stima redatta dal Geometra Gattuso Giovanni e riportata come allegato B) del suddetto atto di compravendita e facente parte integrante dello stesso, nel quale si riporta la descrizione del fabbricato composto *“di una stalla e di due stanze sovrapposte”*. Nella perizia suddetta viene ribadita altresì la vetustà del bene le cui *“strutture portanti sono in cattivo stato di conservazione e quindi dovranno essere demolite dal nuovo acquirente”*. Dal sopralluogo effettuato in data 11/11/2024 si è riscontrata la presenza di un fabbricato in discrete condizioni statiche e rivestito con materiali di recente fattura, ragion per cui si può affermare che a seguito di acquisto la debitrice abbia effettuato dei lavori di ristrutturazione tali da portare il bene ad un grado di agibilità ed uso migliore rispetto allo stato di vendita. Si ribadisce altresì che il bene censito catastalmente come abitazione di tipo popolare è nella realtà adibito ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale e che l’accesso agli stessi avviene attraverso un’altra unità immobiliare non oggetto di procedimento e adibita unitamente al bene oggetto di procedimento ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante. Tali lavori compresa la diversa destinazione d’uso, per come rappresentato dal Comune, sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio e pertanto in abuso. Al fine di regolarizzare il fabbricato sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria previa acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell’ex art. 21 della Legge 64/74, tali da sanare i lavori strutturali nonché distributivi interni realizzati illecitamente. In merito alla diversa destinazione d’uso del bene appurata in sede di sopralluogo, la stessa non potrà essere mantenuta né tantomeno sanata atteso che il bene ricade, a seguito di approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità “P4 molto elevato”, livello di rischio “R4 molto elevato”, le cui attività consentite sono quelle previste nell’art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021. Nello specifico l’art. 21.2. lettera c) recita che: *“nelle aree a pericolosità “molto elevata” (P4) ed “elevata” (P3) sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, come definiti dalla vigente normativa di settore, e senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico urbanistico”*. L’aumento del carico urbanistico si verifica quando la modifica della destinazione funzionale dell’immobile determina una attrazione per un maggior numero di persone, con la conseguente necessità di un utilizzo più intenso delle opere di urbanizzazione esistenti. Nella fattispecie il cambio di destinazione d’uso da abitazione ad attività commerciale comporterebbe un aumento del carico urbanistico ragion per cui non è consentito. Il mantenimento del bene ad abitazione implicherebbe la realizzazione di opere strutturali, architettoniche ed impiantistiche atte a rendere lo stesso abitabile oltre che funzionalmente indipendente da altra unità immobiliare con creazione dunque di un accesso da Vicolo Pizzuto così come in origine. Tali interventi potranno essere realizzati previa attenta progettazione e pertanto non valutabili in tale sede. Alla luce di ciò si ritiene più congruo un cambio di destinazione d’uso del bene da abitazione a magazzino, a servizio dell’attività commerciale suddetta, intervento questo consentito in quanto non comportante un aumento del carico urbanistico. A seguito di acquisizione dei pareri suddetti e di rettifica catastale così come esplicitato nel paragrafo attinente, sarà necessaria la presentazione di una SCA.





Stralcio planimetria catastale del comune di Castronovo di Sicilia risalente al 1939

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.

La presentazione del P.D.C. in sanatoria è subordinata al pagamento di una oblazione calcolata in misura doppia degli oneri concessori pari al 3% del costo dei lavori eseguiti in abuso, questi ultimi calcolati dalla sottoscritta per un importo pari a € 32.885,92 x 3% x 2 = € 1.973,15. La stima dei costi dei lavori in abuso è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024, ad oggi in vigore e da analisi di mercato; Si fa presente che tale computo è stato effettuato ipotizzando i possibili lavori eseguiti sulla scorta del confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato; inoltre vanno corrisposti al Comune € 100,00 per diritti di segreteria e istruttoria ed € 128,00 per marche da bollo da apporre nell'istanza e nel provvedimento. Per le difformità strutturali è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €100,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. Ai fini della SCA sarà necessaria la revisione dell'impianto elettrico per la verifica e l'eventuale adeguamento alla normativa vigente il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 2000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali atteso che non risulta agli atti la costituzione di un condominio afferente al bene oggetto della presente, così come accertato in sede di sopralluogo del 11/11/2024 unitamente al Custode Giudiziario.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 859, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 42mq, superficie catastale 48mq, piano terra. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro da Vicolo Pizzuto n.1. Esso è composto all'interno da un unico vano con ampio arco portante in muratura posto in posizione quasi centrale. L'aerazione ed illuminazione del locale avviene a mezzo di una piccola finestra posta sul fronte sud prospiciente Vicolo Pizzuto. Il bene risulta a nord per lo più interrato così come ad ovest il cui fronte segue l'andamento della strada che da Via Fonte Regio, posta ad una quota superiore, raggiunge Vicolo Pizzuto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 859, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.050,00

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La sottoscritta CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

-Tecnici privati e comunali applicano un valore minimo di 200€/mq e un valore massimo di 280€/mq per magazzini;

-L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 260€/mq e un valore massimo di 310€/mq per magazzini.

Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione un valore minimo medio di 230€/mq e un valore massimo medio di 295€/mq. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche,



estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 250 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra	60,20 mq	250,00 €/mq	€ 15.050,00	100,00%	€ 15.050,00
				Valore di stima:	€ 15.050,00

Valore di stima: € 15.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	153,00	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	900,00	€
Revisione impianto elettrico con rilascio certificato	500,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.239,50

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale, ed edilizia del bene. Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per rettifica planimetrica con conseguente variazione della consistenza e della superficie catastale che comporterà una spesa di € 70,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 300,00 come spese tecniche. Il bene è sprovvisto di certificato di agibilità e di certificato di conformità dell'impianto elettrico, sarà pertanto necessaria la revisione dello stesso il cui costo viene stimato forfettariamente in € 500,00 per la revisione e possibili interventi atti a renderlo conforme alla normativa vigente. Successivamente sarà necessaria la presentazione di una SCA da parte di un tecnico abilitato, alla quale dovrà essere allegato oltre al certificato di conformità dell'impianto elettrico, il certificato di idoneità statica del bene. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 600,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 1.553. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.



- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria ai piani primo, piano soppalcato e secondo. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 860, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25mq, piano primo e secondo. L'accesso al magazzino avviene a mezzo di una porta garage in ferro da Vicolo Pizzuto n.5 mentre i successivi piani, adibiti ad attività commerciale sono raggiungibili a mezzo di un'altra unità immobiliare, non costituente compendio pignorato, nella quale si svolge unitamente ai locali del bene pignorato attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante. Esso è composto al piano terra da un unico vano adibito a magazzino allo stato grezzo, con porta garage in ferro dalla quale avviene l'accesso al civico n. 5 di Vicolo Pizzuto. Il piano primo è composto da un vano con vetrine espositive contenenti gioielli e un retro bottega adibito a deposito con altezza utile interna nettamente inferiore in quanto sottostante al piccolo soppalco, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di una scala in ferro e legno dal vano posto al piano primo. Tale soppalco è anch'esso adibito alla vendita di gioielli ed arredato con teche di esposizione e bancone. Dal piano soppalcato si raggiunge a mezzo di piccola scala a chiocciola in ferro e legno il piano secondo del bene adibito alla vendita di abbigliamento maschile. L'illuminazione naturale del vano al piano primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra con vetro cemento non apribile mentre al piano secondo avviene a mezzo di un piccolo lucernario in copertura nonché di una porta finestra prospiciente Vicolo Pizzuto. I locali adibiti ad attività commerciale sono del tutto rifiniti ed in buone condizioni d'uso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 860, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.436,00
Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona per immobili aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La sottoscritta CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Per quanto, come enunciato in precedenza, il bene ha una destinazione d'uso differente rispetto a quella catastale, si è ritenuto opportuno stimarlo per la categoria ad oggi afferente allo stesso ovvero abitazione di tipo economico A/4, atteso che l'immobile non potrà acquisire, secondo il regime vincolistico che grava ad oggi sullo stesso, la categoria C/1 attività commerciale. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:
-Tecnici privati e comunali applicano un valore minimo di 300€/mq e un valore massimo di 450€/mq per abitazioni di tipo economico;
-L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 345€/mq e un valore massimo di 500€/mq per abitazioni di tipo economico.
Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione un valore minimo medio di 322€/mq e un valore massimo medio di 475€/mq. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 400 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2	76,09 mq	400,00 €/mq	€ 30.436,00	100,00%	€ 30.436,00
				Valore di stima:	€ 30.436,00

Valore di stima: € 30.436,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2486,15	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	2600,00	€
Revisione impianto elettrico con rilascio certificato	500,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 20.284,45

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale, ed edilizia del bene. Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessaria la presentazione di un DOCFA di variazione planimetrica con cambio di destinazione d'uso da A/4 a C/2. La rettifica catastale del bene comporterà una spesa di € 70,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2025- Circolare prot. N. 10128 del 03/10/2024) e di € 600,00 come spese tecniche. La regolarizzazione edilizia del bene avverrà con presentazione di un P.D.C. in sanatoria, subordinata al pagamento di una oblazione calcolata in misura doppia degli oneri concessori pari al 3% del costo dei lavori eseguiti in abuso, questi ultimi calcolati dalla sottoscritta per un importo pari a € 32.885,92 x 3% x 2=€ 1.973,15. La stima dei costi dei lavori in abuso è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024, ad oggi in vigore e da analisi di mercato; Si fa presente che tale computo è stato effettuato ipotizzando i possibili lavori eseguiti sulla scorta del confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato; inoltre vanno corrisposti al Comune € 100,00 per diritti di segreteria e istruttoria ed € 128,00 per marche da bollo da apporre nell'istanza e nel provvedimento. Per le difformità strutturali è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €100,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. La presentazione della SCA è subordinata al pagamento di € 35,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 48,00 per marche da bollo. Ai fini della SCA sarà necessaria la revisione dell'impianto elettrico per la verifica e l'eventuale adeguamento alla normativa vigente il cui costo



viene stimato forfettariamente in € 500,00. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 2000,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 5.586,15. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Già esplicitate nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale dei beni e dello stato di occupazione.

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.

Castronovo di Sicilia, li 03/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giarratana Ivana



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione del 25/10/2004 n.276, vol.160 (Aggiornamento al 25/10/2004)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rinunzia ad eredità del 08/07/2004 Rep. n. 11362, Racc.n. 2649 (Aggiornamento al 08/07/2004)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita del 17/07/1975 Rep.n. 5151, racc.n. 1576 (Aggiornamento al 17/07/1975)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Prot. n. 16556 del 19/11/2024 (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota del Comune di Castronovo di Sicilia Prot.n. 16591 del 20/11/2024 (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartografia catastale storica del Comune di Castronovo di Sicilia (1939)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio MU particelle 859 e 860 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile foglio MU particella 859 sub 1 (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile foglio MU particella 860 sub 2 (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale immobile foglio MU particella 859 sub 1
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale immobile foglio MU particella 860 sub 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobile foglio MU particella 859 sub 1 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobile foglio MU particella 860 sub 2 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Immobili foglio MU particella 859 sub 1 e foglio MU particella 860 sub 2 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto immobile foglio MU particella 859 sub 1 comune di Castronovo di Sicilia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizioni pianta stato di fatto con pianta catastale ed indicazione grafica delle riscontrate difformità immobile foglio MU particella 859 sub 1 comune di Castronovo di Sicilia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria catastale storica (anno 1939) con indicazione della particella interessata - comune di Castronovo di Sicilia, foglio MU part. 859 sub 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto piano terra, primo, soppalcato e secondo immobile foglio MU part. 860 sub 2 comune di Castronovo di Sicilia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizioni piante stato di fatto con piante catastali immobile foglio MU particella 860 sub 2 Castronovo di Sicilia scala 1:100



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto piano terra, primo, soppalcato e secondo con indicazione grafica delle riscontrate difformità con le planimetrie catastali immobile foglio MU part. 860 sub 2 comune di Castronovo di Sicilia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria catastale storica (anno 1939) con indicazione della particella interessata - comune di Castronovo di Sicilia, foglio MU part. 860 sub 2
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto di mappa con indicazione della particella interessata - comune di Castronovo di Sicilia, foglio MU part. 859 sub 1 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto di mappa con indicazione della particella interessata - comune di Castronovo di Sicilia, foglio MU part. 860 sub 2 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia del debitore **** Omissis **** del 24/10/2024 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore **** Omissis **** del 25/10/2024 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia della debitrice **** Omissis **** del 24/10/2024 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio della debitrice **** Omissis **** del 25/10/2024 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti (Aggiornamento al 26/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso al compendio pignorato del 11/11/2024 (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 859, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 42mq, superficie catastale 48mq, piano terra. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro da Vicolo Pizzuto n.1. Esso è composto all'interno da un unico vano con ampio arco portante in muratura posto in posizione quasi centrale. L'aerazione ed illuminazione del locale avviene a mezzo di una piccola finestra posta sul fronte sud prospiciente Vicolo Pizzuto. Il bene risulta a nord per lo più interrato così come ad ovest il cui fronte segue l'andamento della strada che da Via Fonte Regio, posta ad una quota superiore, raggiunge
Vicolo Pizzuto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 859, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G., l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021. Altresì la particella 859 del foglio MU (foglio 500) ricade per una piccola percentuale in area gravata dal vincolo idrogeologico di cui R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923.

Prezzo base d'asta: € 11.239,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria ai piani primo, piano soppalcato e secondo. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 860, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25mq, piano primo e secondo. L'accesso al magazzino avviene a mezzo di una porta garage in ferro da Vicolo Pizzuto n.5 mentre i successivi piani, adibiti ad attività commerciale sono raggiungibili a mezzo di un'altra unità immobiliare, non costituente compendio pignorato, nella quale si svolge unitamente ai locali del bene



pignorato attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria in capo alla società **** Omissis **** di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante. Esso è composto al piano terra da un unico vano adibito a magazzino allo stato grezzo, con porta garage in ferro dalla quale avviene l'accesso al civico n. 5 di Vicolo Pizzuto. Il piano primo è composto da un vano con vetrine espositive contenenti gioielli e un retro bottega adibito a deposito con altezza utile interna nettamente inferiore in quanto sottostante al piccolo soppalco, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di una scala in ferro e legno dal vano posto al piano primo. Tale soppalco è anch'esso adibito alla vendita di gioielli ed arredato con teche di esposizione e bancone. Dal piano soppalcato si raggiunge a mezzo di piccola scala a chiocciola in ferro e legno il piano secondo del bene adibito alla vendita di abbigliamento maschile. L'illuminazione naturale dei vani ai piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra con vetro cemento non apribile mentre al piano secondo avviene a mezzo di un piccolo lucernario in copertura nonché di una porta finestra prospiciente Vicolo Pizzuto. I locali adibiti ad attività commerciale sono del tutto rifiniti ed in buone condizioni d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 860, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G., l'intervento edilizio ammesso per il bene in oggetto è di Ristrutturazione Edilizia Semplice di cui all'art. 15 delle N. di A. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e ricade, a seguito approvazione D.S.G. n. 373 del 15/12/2022 nuova cartografia P.A.I., in livello di pericolosità "P4 molto elevato", livello di rischio "R4 molto elevato", le cui attività consentite sono quelle previste nell'art. 21 delle norme di attuazione del suddetto piano approvate con DP n. 9/AdB del 06/05/2021.

Prezzo base d'asta: € 20.284,45



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.239,50

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 859, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	60,20 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 859 sub 1 risulta in discreto stato di conservazione. Esso è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto e a due elevazioni fuori terra da Via Fonte Regio con struttura portante in muratura di antica costruzione e copertura a due falde con coppi soprastanti. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia e rifinito internamente con intonaco civile per interni e pavimento in ceramica di recente fattura. Esternamente si presenta con pietra faccia vista nella porzione di facciata dalla quale avviene l'accesso prospiciente Vicolo Pizzuto mentre la rimanente porzione su Vicolo Pizzuto e su Largo Fonte Reggio è rifinita con uno strato di malta cementizia di antica fattura. L'accesso al bene avviene a mezzo di una porta a due ante in ferro in accettabili condizioni di stato. In corrispondenza del vano porta suddetto si è rilevato il distacco di una porzione di rivestimento in cartongesso con messa a nudo dell'architrave in legno della porta. Sullo stesso fronte è presente un vano finestra privo di serramento e dotato di griglia in ferro di protezione. All'interno sono state rilevate tracce di umidità soprattutto in corrispondenza dell'arco in muratura portante, con efflorescenze, esfoliazione dell'intonaco e ruggine nei paraspigoli in corrispondenza di porta, di finestra e di basi di appoggio dell'arco suddetto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 859, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 42mq, superficie catastale 48mq, piano terra. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro da Vicolo Pizzuto n.1. Esso è composto all'interno da un unico vano con ampio arco portante in muratura posto in posizione quasi centrale. L'aerazione ed illuminazione del locale avviene a mezzo di una piccola finestra posta sul fronte sud prospiciente Vicolo Pizzuto. Il bene risulta a nord per lo più interrato così come ad ovest il cui fronte segue l'andamento della strada che da Via Fonte Regio, posta ad una quota superiore, raggiunge Vicolo Pizzuto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.284,45

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 860, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	76,09 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 860 sub 2 risulta in discreto stato di conservazione. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato, struttura portante in muratura e copertura ad una falda con travi in legno, tavolato e coppi soprastanti, adibito al piano terra a magazzino e ai piani primo, soppalcato e secondo ad attività commerciale. Il piano terra del bene si presenta allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, malta cementizia alle pareti e intradosso del solaio con pignatte e travi in ferro a vista. La parete a nord presenta evidenti fenomeni di umidità. L'illuminazione del piano terra avviene a mezzo di impianto elettrico a vista. L'accesso è garantito da una porta garage scorrevole in ferro in discrete condizioni di stato. I piani primo, soppalcato e secondo sono in ottime condizioni di stato, rifinite con intonaco civile per interni, pavimenti in parquet al piano primo, tavolato in legno al piano soppalcato ed in ceramica di recente fattura nel retrobottega al piano primo e nel locale al piano secondo. Le scale interne, in ottime condizioni di stato, sono caratterizzate da struttura portante in ferro e pedate in legno. L'illuminazione naturale dei piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra rivestito da vetrocemento mentre al piano secondo da un piccolo lucernario e da una porta finestra a petto in alluminio con griglia in ferro di protezione. I piani suddetti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e sprovvisti di impianto idrico sanitario. Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di due condizionatori a parete a servizio del piano primo, soppalcato e secondo. Esternamente il fronte su Vicolo Pizzuto non risulta rifinito presentandosi in parte con pietra facciavista ed in parte con malta cementizia. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura.		
Descrizione:	L' immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 ottenuto dalla Sottoscritta a seguito di richiesta del 28/10/2024 acquisita al protocollo del Comune al n. 15428. Trattasi di un immobile adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria ai piani primo, piano soppalcato e secondo. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 860, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25mq, piano primo e secondo. L'accesso al magazzino avviene a mezzo di una porta garage in ferro da Vicolo Pizzuto n.5 mentre i successivi piani, adibiti ad attività commerciale sono raggiungibili a mezzo di un'altra unità immobiliare, non costituente compendio pignorato, nella quale si svolge unitamente ai locali del bene pignorato attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria in capo alla società **** Omissis ****di cui il debitore Sig. **** Omissis **** è legale rappresentante. Esso è composto al piano terra da un unico vano adibito a magazzino allo stato grezzo, con porta garage in ferro dalla quale avviene l'accesso al civico n. 5 di Vicolo Pizzuto. Il piano primo è composto da un vano con vetrine espositive contenenti gioielli e un retro bottega adibito a deposito con altezza utile interna nettamente inferiore in quanto sottostante al piccolo soppalco, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di una scala in ferro e legno dal vano posto al piano primo. Tale soppalco è anch'esso adibito alla vendita di gioielli ed arredato con teche di esposizione e bancone. Dal piano soppalcato si raggiunge a mezzo di piccola scala a chiocciola in ferro e legno il piano secondo del bene adibito alla vendita di abbigliamento maschile. L'illuminazione naturale dei vani ai piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra con vetro cemento non apribile mentre al piano secondo avviene a mezzo di un piccolo lucernario in copertura nonchè di una porta finestra prospiciente Vicolo Pizzuto. I locali adibiti ad attività commerciale sono del tutto rifiniti ed in buone condizioni d'uso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - VICOLO PIZZUTO N.1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 13/09/2024

Reg. gen. 43434 - Reg. part. 35175

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e particella 860 sub 2.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - VICOLO PIZZUTO N.5, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 13/09/2024

Reg. gen. 43434 - Reg. part. 35175

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili siti a Castronovo di Sicilia censiti al NCEU al foglio MU particella 859 sub 1 e particella 860 sub 2.

