

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giannone Maria Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	10
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	13
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	15
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	17
Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	17
Stato conservativo .....	17



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	17
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	22
Stato di occupazione.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	27
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	30
Lotto 2.....	31
Descrizione.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	32



<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	33
Titolarità.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	34
Confini .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	34
Consistenza .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	36
Dati Catastali.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	38
Precisazioni.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	41
Patti .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	41
Stato conservativo.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	41
Parti Comuni.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42



<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	49
Stato di occupazione.....	52
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	52
Provenienze Ventennali.....	53
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	53
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	55
Normativa urbanistica.....	56
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	56
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	56
Regolarità edilizia.....	56
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	56
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	60
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	60
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	60
Stima / Formazione lotti.....	61
<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	63
ELENCO ALLEGATI.....	66
Riepilogo bando d'asta.....	67
<b>Lotto 1</b> .....	67
<b>Lotto 2</b> .....	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.....	70
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.178,50</b> .....	70
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 59.557,50</b> .....	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	73



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	73
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2.....	73
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1.....	73
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1.....	73



## INCARICO

---

In data 28/06/2023, il sottoscritto Ing. Giannone Maria Rosa, con studio in Via Cretai, 9 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email [ing.mariarosagiannone@gmail.com](mailto:ing.mariarosagiannone@gmail.com), PEC [mariarosa.giannone@ordineingpa.it](mailto:mariarosa.giannone@ordineingpa.it), Tel. 320 0284884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1



# LOTTO 1

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG.

L'accesso all'appartamento avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato. L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 2, che è costituita da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico.

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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, attraversando l'unità immobiliare descritta al bene n. 1. L'unità immobiliare è composta da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 1, che è costituita da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico.

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.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

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

In data 08.08.2023, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata completa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

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

In data 08.08.2023, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione e divisione trascritto in suo favore.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: a nord con la particella 2123 sub 6 (con la quale risulta unita di fatto, bene n. 2) e con altro subalterno della particella 2123, di altra proprietà; ad est con le particelle 2117 e 2118; a sud con Piazza Minà Palumbo, e ad ovest con Via Vittorio Emanuele.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: a nord con la particella 2341, di altra proprietà; ad est con altro subalterno della particella 2123, di altra proprietà; a sud con l'unità immobiliare identificata con la particella 2121 sub 7 graffata con la particella 2122 sub 6 (con la quale risulta unita di fatto, bene n. 1), e ad ovest con Via Vittorio Emanuele.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,78 mq	82,16 mq	1	82,16 mq	Hm = 2,80 m	SECONDO
Balcone scoperto	7,30 mq	7,30 mq	0,30	2,19 mq		SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,35 mq</b>		

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali ed accessori diretti dell'unità immobiliare alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio della stessa,



comunicanti con i locali principali, calcolata al 30% per i balconi.

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,30 mq	15,45 mq	1	15,45 mq	Hm = 2,52 m	SECONDO
Balcone scoperto	1,60 mq	1,60 mq	0,30	0,48 mq		SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,93 mq</b>		

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali ed accessori diretti dell'unità immobiliare alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio della stessa, comunicanti con i locali principali, calcolata al 30% per il balcone.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1988 al 11/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,26 Piano 2 Graffato 2122 sub 6
Dal 11/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,26 Piano 2 Graffato 2122 sub 6
Dal 01/01/1992 al 15/03/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 147,70 Piano 2 Graffato 2122 sub 6



Dal <b>15/03/1994</b> al <b>17/02/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 147,70 Piano 2 Graffato 2122 sub 6
Dal <b>17/02/2010</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 204,52 Piano 2 Graffato 2122 sub 6
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>27/08/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 95 mq Rendita € 204,52 Piano 2 Graffato 2122 sub 6
Dal <b>27/08/2019</b> ad <b>oggi</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 95 mq Rendita € 204,52 Piano 2 Graffato 2122 sub 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>04/10/1981</b> al <b>04/02/1987</b>	**** Omissis ****	
Dal <b>04/02/1987</b> al <b>30/06/1987</b>	**** Omissis ****	
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2117, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 0,10 Piano T-1-2 Graffato 2123 sub 2
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>15/03/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2117, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 77,47 Piano T-1-2 Graffato 2123 sub 2
Dal <b>15/03/1994</b> al <b>03/12/1996</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2117, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani



		Rendita € 77,47 Piano T-1-2 Graffato 2123 sub 2
Dal 03/12/1996 al 17/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2117, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 77,47 Piano T-1-2 Graffato 2123 sub 2
Dal 17/02/2010 al 18/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 47,26 Piano 2
Dal 18/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 47,26 Piano 2
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale totale 17 mq Rendita € 47,26 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2121	7		A4	6	5,5 vani	95 mq	204,52 €	2	p.lla 2122 sub 6

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it)) (cfr. Allegato 16.1). Da tale sovrapposizione è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta correttamente inserito in mappa.







### Corrispondenza catastale

Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 e la planimetria catastale in atti dal 17.02.2010, la scrivente non ha riscontrato difformità.

Tuttavia, appare opportuno presentare una variazione catastale per la fusione con l'unità immobiliare indicata come bene n. 2, con la quale risulta unita di fatto, ed anche perchè si ritiene necessario un frazionamento con il corpo scala e il corridoio comune da considerare come bene comune non censibile. Verrà prodotto, pertanto, anche l'elaborato planimetrico.

Inoltre, volendo poi collegare internamente le due porzioni di unità immobiliare (di cui si parlerà nella sezione relativa alla regolarità edilizia), andrà riaggiornata la planimetria catastale.

In riferimento alla suddette variazioni catastali, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, si stima un costo pari ad euro 1.500,00, che sarà detratto dal valore di stima.

Tale importo da decurtare comprende la regolarizzazione di entrambi i beni del lotto 1.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2123	6		A4	5	1,5 vani	17 mq	47,26 €	2	



Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it)) (cfr. Allegato 16.2). Da tale sovrapposizione è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta correttamente inserito in mappa.



### **Corrispondenza catastale**

Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 e la planimetria catastale in atti dal 17.02.2010, la scrivente non ha riscontrato difformità.

Tuttavia, appare opportuno presentare una variazione catastale per la fusione con l'unità immobiliare indicata come bene n. 1, con la quale risulta unita di fatto, ed anche perchè si ritiene necessario un frazionamento con il corpo scala e il corridoio comune da considerare come bene comune non censibile. Verrà prodotto, pertanto, anche l'elaborato planimetrico.

Inoltre, relativamente al bene n. 1, volendo poi collegare internamente le due porzioni di unità immobiliare (di cui si parlerà nella sezione relativa alla regolarità edilizia), andrà riaggiornata la planimetria catastale.

In riferimento alla suddette variazioni catastali, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, si stima un costo pari ad euro 1.500,00, che sarà detratto dal valore di stima.

Tale importo da decurtare comprende la regolarizzazione di entrambi i beni del lotto 1.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**





Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe di Castelbuono:

- l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che in data 16.04.1964 è stato celebrato il matrimonio dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- il certificato di residenza storico, dal quale si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia alla data del pignoramento sia alla data attuale, risulta residente nel Comune di Castelbuono in Via Vittorio Emanuele n. 122. Pertanto, non risulta aggiornato al nuovo indirizzo, Piazza Minà Palumbo n. 1 bis.

Dall'esame della documentazione consultata, inoltre, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS,  
PIANO 2**

---

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe di Castelbuono:

- l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che in data 16.04.1964 è stato celebrato il matrimonio dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- il certificato di residenza storico, dal quale si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia alla data del pignoramento sia alla data attuale, risulta residente nel Comune di Castelbuono in Via Vittorio Emanuele n. 122. Pertanto, non risulta aggiornato al nuovo indirizzo, Piazza Minà Palumbo n. 1 bis.

Dall'esame della documentazione consultata, inoltre, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

---

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS,  
PIANO 2**

---

Non vi sono patti da segnalare.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS,  
PIANO 2**

---

Non vi sono patti da segnalare.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS,  
PIANO 2**

---

Complessivamente, dal sommario esame a vista, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS,  
PIANO 2**

---



Complessivamente, dal sommario esame a vista, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Il vano scala e il corridoio sono comuni alle varie unità immobiliari del fabbricato. Pertanto, come indicato nella sezione relativa alla regolarità catastale, verrà previsto un frazionamento di questa porzione considerandola come bene comune non censibile e producendo, di conseguenza, un elaborato planimetrico.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Il vano scala e il corridoio sono comuni alle varie unità immobiliari del fabbricato. Pertanto, come indicato nella sezione relativa alla regolarità catastale, verrà previsto un frazionamento di questa porzione considerandola come bene comune non censibile e producendo, di conseguenza, un elaborato planimetrico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ed ha accesso da Piazza Minà Palumbo n. 1bis.

L'unità immobiliare risulta costituita da:

- una cucina, di mq. 11,42,
- un soggiorno, di mq. 10,61,
- un disimpegno, di mq. 2,18,
- un salotto, di mq. 16,67,
- due camere, di mq. 13,18 e mq. 12,99,
- ed un servizio igienico, di mq. 3,73.



Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 2, che è costituita da un ripostiglio attualmente adibito a cameretta ed un servizio igienico.

Sono presenti, inoltre, due balconi di mq. 1,40 e mq. 1,75, prospicienti su Via Vittorio Emanuele, ed accessibili uno dalla cucina e l'altro da una camera, ed un ulteriore balcone di mq. 4,16, prospiciente su Piazza Minà Palumbo ed accessibile sia dal salotto che da una delle camere.



1. Prospetto Piazza Minà Palumbo



2. Prospetto Piazza Minà Palumbo e Via Vittorio Emanuele



3. Scala comune



4. Disimpegno comune





5. Soggiorno



6. Cucina



7. Disimpegno



8. Camera



9. Servizio igienico



10. Salotto







11. Salotto



12. Camera



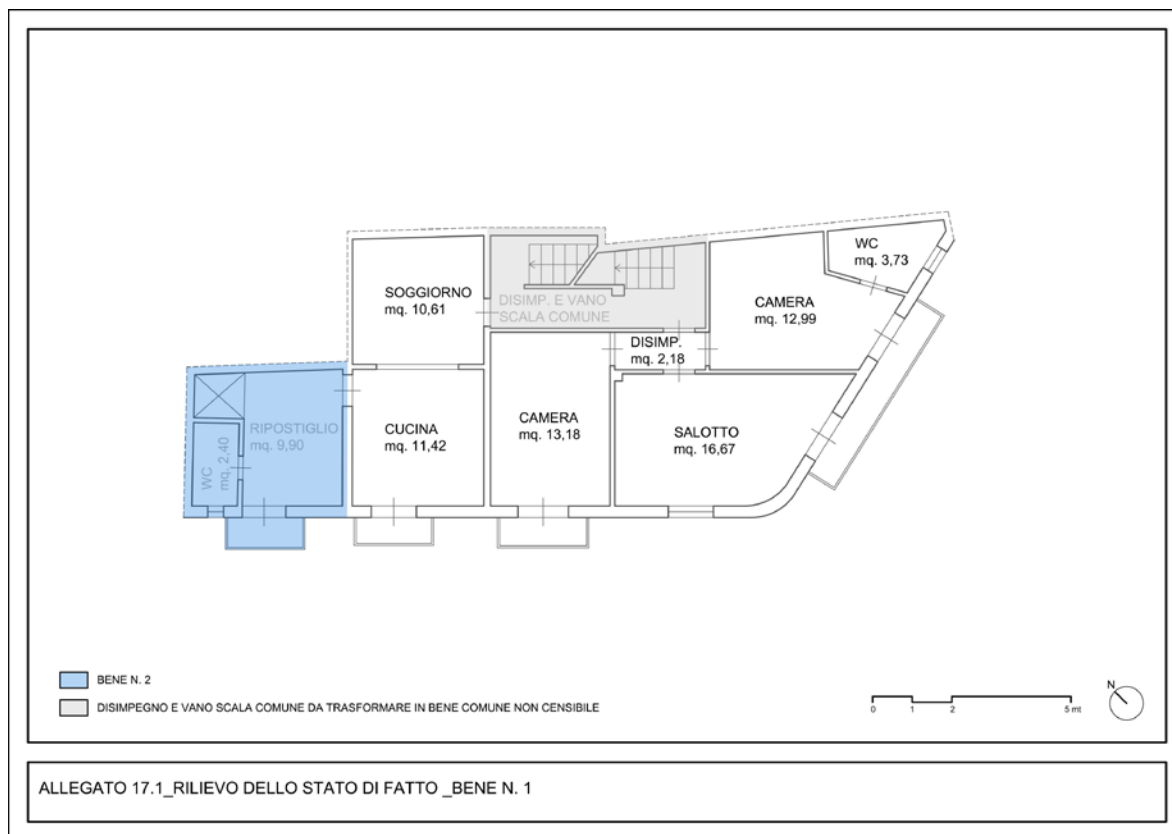
13. Balcone



14. Balcone

L'altezza interna utile dell'appartamento è di ml. 2,70 in alcune parti e di ml. 2,95 in altre. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha una struttura mista in cemento armato e muratura portante. Esternamente, il fabbricato si presenta completo di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno, e sono dotati di scuri. Internamente, il bene oggetto di pignoramento è rifinito con materiali per civile abitazione, presenta infatti pareti definite con idropittura lavabile per interni, e pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e della cucina con piastrelle di ceramica e segati di marmo. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, e fognario, allacciati alle reti pubbliche. In cucina, inoltre, è presente un condizionatore. Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, predisposta dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 (cfr. Allegato 17.1).





## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

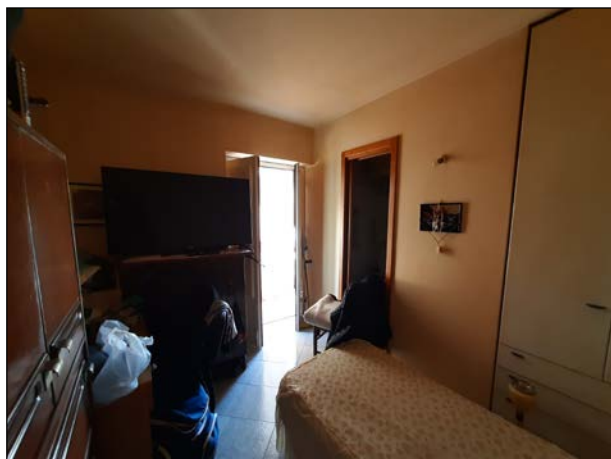
L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ed ha accesso da Piazza Minà Palumbo n. 1bis.

L'unità immobiliare risulta costituita da:

- un ripostiglio attualmente adibito a cameretta, di mq. 9,90;
- e un servizio igienico, di mq. 2,40,

Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 1, che è costituita da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico.

E' presente, inoltre, un balcone di mq. 1,60, prospiciente su Via Vittorio Emanuele, ed accessibile dal ripostiglio.



1. Ripostiglio adibito a cameretta



2. Ripostiglio adibito a cameretta



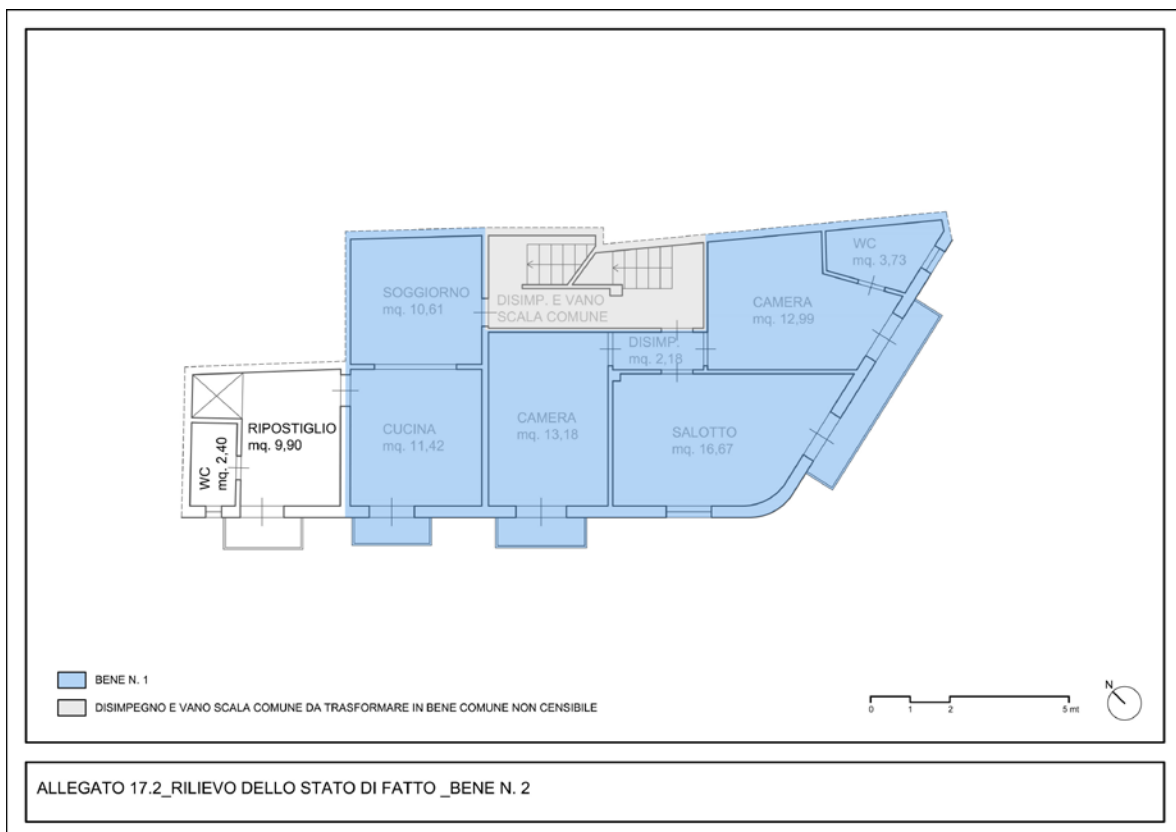


3. Servizio igienico



4. Servizio igienico

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di ml. 2,60 nel ripostiglio e di ml. 2,45 nel servizio igienico. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha una struttura in muratura portante. Esternamente, il fabbricato si presenta completo di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno, e sono dotati di scuri (per l'infisso della cucina) e di persiana (per l'infisso del servizio igienico). Internamente, il bene oggetto di pignoramento è rifinito con materiali per civile abitazione, presenta infatti pareti definite con idropittura lavabile per interni, e pavimenti e rivestimenti del servizio igienico con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, e fognario, allacciati alle reti pubbliche. Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, predisposta dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 (cfr. Allegato 17.2).



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

In occasione del primo accesso, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di abitare l'immobile, ove pure risiede, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 1).

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

In occasione del primo accesso, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di abitare l'immobile, ove pure risiede, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 1).

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1954 al 11/10/1989	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diego Terrana	09/10/1954	752	542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/10/1954	26095	23031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelbuono	16/10/1954	138	96		
Dal 11/10/1989 al 15/03/1994	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Zammiti	11/10/1989	569	56
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/10/1989	43497	33570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	25/10/1989	167	serie 1V		
Dal 15/03/1994 al	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****			





27/08/2019		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/08/2019	**** Omissis ****	<b>Riunione di usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 04/02/1987 al 15/03/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Samuele Cassata	04/02/1987	11720	4639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	23/02/1987	7606	5818		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			16/02/1987	255	
Dal <b>15/03/1994</b> al <b>03/12/1996</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/03/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	26/08/1995	30926	23528
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cefalù	28/06/1995	382	258		
Dal <b>03/12/1996</b> al <b>18/03/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/12/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	10/11/2003	46073	32857
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cefalù	01/09/1997	332	261		
Dal <b>18/03/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione e divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Minutella	18/03/2011	15993	7326
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	12/04/2011	18117	12908
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "[...] *all'interno del PERIMETRO DELLA ZONA URBANA STORICA*



*(cosiddetto Centro Storico) in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A" - ZONA URBANA STORICA, inoltre nella tavola AU.3.3 dei caratteri Storici-Ambientali e Tipologici, in scala 1:1000, vengono indicati come "CORTINE EDILIZIE DI CARATTERE STORICO E MONUMENTALE" [...]. Inoltre, è specificato che: "[...] L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...]" (cfr. Allegato 15).*

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: *"[...] all'interno del PERIMETRO DELLA ZONA URBANA STORICA (cosiddetto Centro Storico) in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A" - ZONA URBANA STORICA, inoltre nella tavola AU.3.3 dei caratteri Storici-Ambientali e Tipologici, in scala 1:1000, vengono indicati come "CORTINE EDILIZIE DI CARATTERE STORICO E MONUMENTALE" [...]. Inoltre, è specificato che: "[...] L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...]" (cfr. Allegato 15).*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

La porzione di immobile ricadente sulla particella 2121 sub 7 (bene n. 1), di vecchia costruzione, è stata totalmente ristrutturata ai sensi della licenza edilizia n. 193 del 10.12.1966, rilasciata dal Comune di Castelbuono. Tale licenza edilizia, il cui progetto è stato approvato con verbale n. 78 del 01.12.1966, è stata rilasciata ponendo delle condizioni sulla realizzazione dei balconi e dello spigolo che insiste sulla Piazza. Successivamente, è stata presentata una variante in sanatoria relativa al piano terzo e al terrazzo ubicato al piano quarto. Tale variante è stata approvata con verbale n. 134 del 08.05.1968. In data 29.12.1976 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Infine, in data 11.02.2000 è stata rilasciata un'autorizzazione edilizia per il rifacimento dell'intonaco esterno, a condizione che i lavori venissero realizzati rispettando le condizioni del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo Prot. N. 0291/I del 14.01.2000. Relativamente alla porzione di unità immobiliare ricadente sulla particella 2122 sub 6 (bene n. 1), essa è pervenuta ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di vendita del 09.10.1954 alle minute del Notaio Diego Terrana, Rep. 752 Racc. 542. In tale atto si parla di una cameretta a secondo piano con funzione di cucina, con accesso da Via Vittorio Emanuele n. 122.

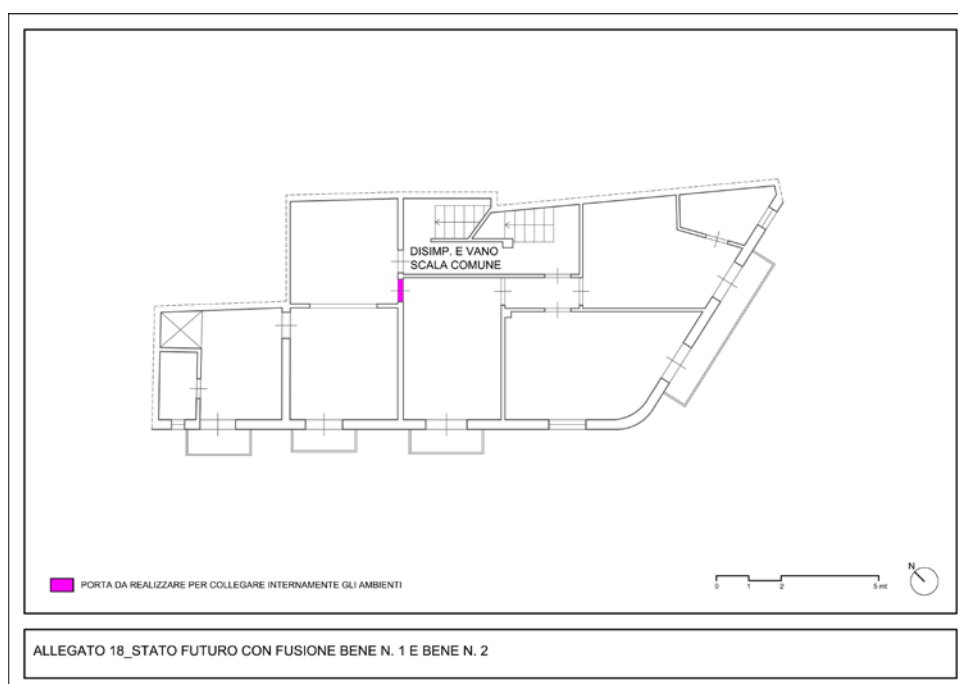
L'unità immobiliare ricadente sulla particella 2123 sub 6 (bene n. 2), così come si evince dalla planimetria catastale storica del 31.12.1939, aveva accesso da Via Mustafà n. 85 bis ed era costituita da piano terra, primo e secondo. Successivamente, in assenza di titoli autorizzativi, il piano secondo è stato frazionato dai restanti piani, divenendo una unità immobiliare a sè stante, e risulta ad oggi unita di fatto con l'unità immobiliare descritta al bene n. 1. Rispetto alla planimetria catastale del 1939, oltre ad aver realizzato una porzione di solaio per chiudere il vano scala, è stata realizzata una finestra nell'attuale servizio igienico.

Pertanto, poiché entrambe le unità immobiliari (bene n. 1 e bene n. 2) hanno subito, nel corso del tempo, dei frazionamenti rispetto alle ulteriori elevazioni del fabbricato ed essendo avvenuta la fusione tra la particella 2122 sub 6 e la particella 2121 sub 7 (bene n. 1) in assenza di titoli autorizzativi, e risultando inoltre unita di



fatto con la particella 2123 sub 6 (bene n. 2), è possibile regolarizzare il bene n. 1 unitamente al bene n. 2 mediante una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 10, comma 1-2 e 3 della L.R. 16/2016, con il pagamento di una sanzione di euro 516,00. Inoltre, poichè relativamente alla porzione ricadente sulla particella 2121, nel progetto di variante approvato con verbale n. 134 del 08.05.1968, sono riportate le planimetrie dei piani terzo e quarto, ma come volumetria, posizione delle aperture esterne e conformazione dei balconi rispetta lo stato attuale del piano secondo, non potendo stabilire con certezza se internamente sono avvenute delle variazioni di distribuzione, in via prudenziale si ipotizza che ci sia stata una diversa distribuzione interna, pagando la sanzione di euro 1.000,00 relativa a tale abuso.

Inoltre, poichè per accedere alla porzione di unità ricadente sulla particella 2121 e alla porzione ricadente sulla particella 2122 (ma anche alla 2123 con la quale risulta unita di fatto) si attraversa un corridoio comune, al fine di rendere vivibile al meglio l'unità immobiliare, si ipotizza di realizzare un vano porta interno, e di frazionare l'unità immobiliare adibita ad abitazione con il corpo scala e disimpegno comune, che catastalmente diventerà un bene comune non censibile (cfr. Allegato 18).



Trattandosi di opere strutturali in quanto l'apertura del vano porta verrà realizzato nella muratura portante, dovrà quindi presentarsi una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 10 commi 1, 2, 3 della L.R. 16/2016.

Infine, dovrà presentarsi una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 222/2016, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016.

Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, i costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate risultano essere pari ad euro 9.000,00. Tale importo, che comprende la regolarizzazione di entrambi i beni del lotto 1, sarà decurtato al valore di stima del lotto.

Tale costo comprende:

- le competenze tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune di Castelbuono, diritti di segreteria e sanzioni (pari ad euro 516,00 ed euro 1.000,00) da corrispondere al Comune di Castelbuono, nonchè la pratica da presentare al Genio Civile di Palermo, essendoci state delle variazioni strutturali e la pratica alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo per ottenere la compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004, dovendo regolarizzare l'apertura di una finestra nel servizio igienico del bene n. 2, compresa la relativa sanzione di euro 516,00;



- le competenze tecniche per la presentazione della SCIA al Comune di Castelbuono e diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Castelbuono, nonché la pratica da presentare al Genio Civile di Palermo per la realizzazione di un'apertura interna su muratura portante, e per il frazionamento dell'appartamento dal vano scala e disimpegno comune;

- le competenze tecniche per la presentazione della SCA, compresi diritti di segreteria e certificati di conformità degli impianti.

Occorrerà, inoltre, redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il cui costo può essere quantificato in euro 250,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima dell'immobile.

### ***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 idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Trattasi di una porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza, oltre piano seminterrato destinato a magazzino (bene n. 4), ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG.

La villetta è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare non oggetto di procedura.

L'unità immobiliare pignorata è composta:

- al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, una zona pranzo, e da un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, uno spogliatoio, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla zona pranzo si ha accesso ad una porzione di portico;

- al piano primo, accessibile mediante una scala esterna comune all'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, da una cucina-soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico. Tuttavia, poichè tale piano non risulta sanabile come unità abitativa ai sensi della L. 326/2003 e non possedendo nemmeno i requisiti igienico-sanitari, verrà previsto, nella sezione relativa alla regolarità edilizia e alla regolarità catastale, un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito.

La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione.

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.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Trattasi di una porzione di magazzino ubicato al piano seminterrato di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza oltre piano seminterrato, ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG.

L'unità immobiliare pignorata, destinata a magazzino, così come l'intera villetta, è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento.

Il magazzino in oggetto è composto da due ambienti destinati a magazzino, di cui uno risulta dotato di servizio igienico. I due magazzini risultano avere accesso indipendente. Inoltre, in entrambi i magazzini sono stati ricavati dei soppalchi, in assenza di titoli edilizi e pertanto da demolire. Infine, è presente un ulteriore manufatto edilizio ed una piscina (quest'ultima in parte ricadente su altra particella non oggetto di procedura) realizzati in assenza di titoli edilizi e non rappresentati negli elaborati grafici allegati alle richieste di condono





edilizio, per le quali si prevederà la demolizione.

La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

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

In data 08.08.2023, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata completa.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

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

In data 08.08.2023, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione e donazione trascritto in suo favore.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione e donazione trascritto in suo favore.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: a nord e ad ovest con il sub 7 della particella 163, di altra proprietà; ad ovest con il sub 9 della particella 163 (bene comune non censibile, corte comune ai subb. 7 e 8); ad est con le particelle 614 e 615, di altra proprietà; a sud con la Strada Vicinale Tirilla.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: a nord-ovest con il sub 10 della particella 163, di altra proprietà; a nord e ad est con la corte del sub 8 della particella 163, e a sud-ovest con terrapieno.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Villetta	104,11 mq	126,89 mq	1	126,89 mq	Hm = 2,95 m	TERRA
Portico	23,24 mq	23,46 mq	0,30	7,04 mq		TERRA
Locale di deposito	81,04 mq	106,43 mq	0,25	26,61 mq	Hm = 1,97 m	PRIMO
Corte di pertinenza	572,88 mq	572,88 mq	0,10	57,29 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>217,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>217,83 mq</b>	
--	------------------	--

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare.

Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali ed accessori diretti dell'unità immobiliare alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio della stessa, calcolata:

- al 30% per il portico, essendo la superficie inferiore a 25 mq;
- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, per la corte di pertinenza;
- al 25% per il locale di sgombero ubicato al primo piano, non comunicante con i vani principali.

Si precisa che, per il calcolo della consistenza, sono state considerate come destinazioni degli ambienti quelle indicate negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria, in quanto come verrà relazionato nella sezione "Regolarità Edilizia", si prevederà il ripristino dello stato attuale rispetto agli elaborati grafici prima specificati. Inoltre, poichè per il primo piano si prevederà il cambio di destinazione a locale di deposito, è stata considerata tale destinazione d'uso anche per il calcolo della superficie commerciale.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino	69,39 mq	80,28 mq	0,25	20,07 mq	3,78 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,07 mq</b>		

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico la superficie è stata valutata come pertinenza esclusiva a servizio della villetta, calcolata:

- al 25% per il magazzino, non comunicante con i vani principali.

Si precisa che, per il calcolo della consistenza, sono state considerate come destinazioni degli ambienti quelle indicate negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria, in quanto come verrà relazionato nella sezione "Regolarità Edilizia", si prevederà il ripristino dello stato attuale rispetto agli elaborati grafici prima specificati.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 03/12/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani



		Rendita € 413,17 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 147 mq Rendita € 413,17 Piano T-1
Dal 17/03/2017 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 147 mq Rendita € 413,17 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 03/12/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 6 Piano S1
Dal 03/12/1996 al 22/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 6  Piano S1
Dal 22/12/2000 al 10/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 99 mq Rendita € 153,39 Piano S1
Dal 10/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 11 Categoria C2 Cl.7, Cons. 70 mq Rendita € 108,46 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 11 Categoria C2 Cl.7, Cons. 70 mq Superficie catastale totale 81 mq Rendita € 108,46 Piano S1
Dal 17/03/2017 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 163, Sub. 11 Categoria C2 Cl.7, Cons. 70 mq Superficie catastale totale 81 mq Rendita € 108,46 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

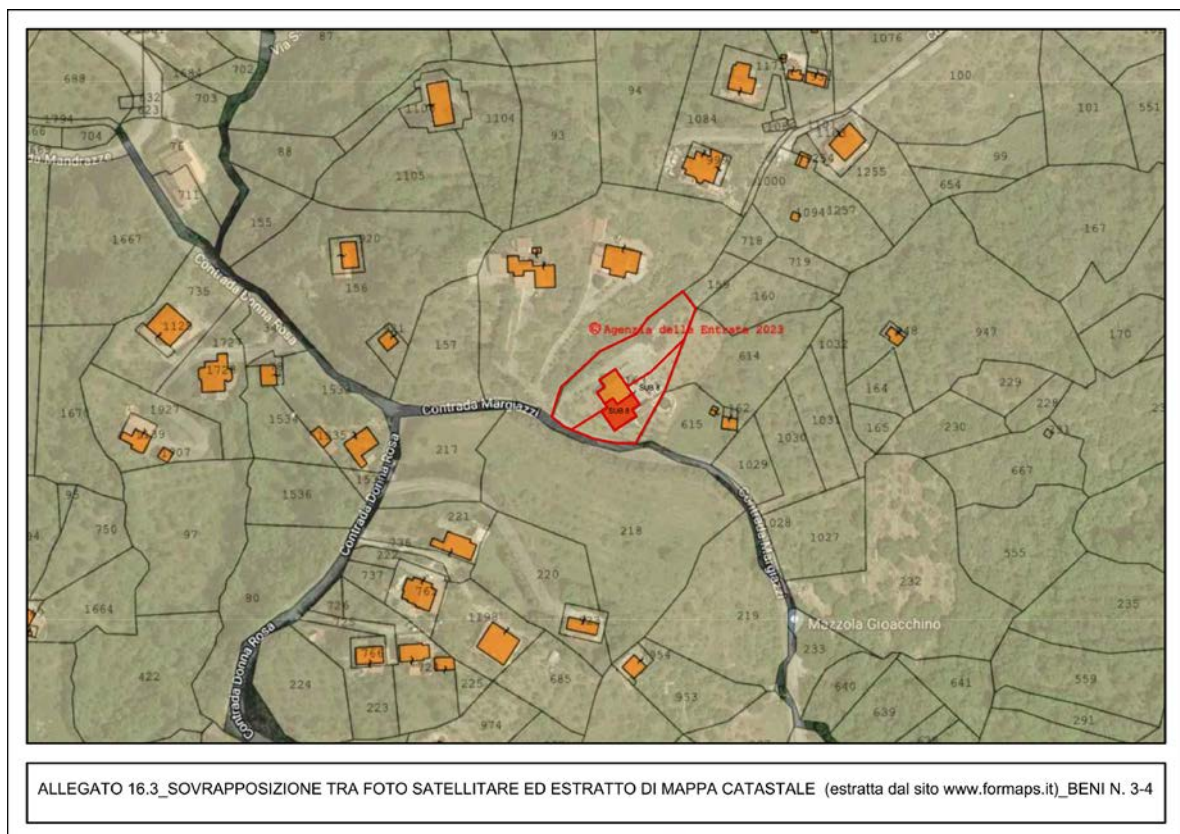


## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	163	8		A7	2	8 vani	147 mq	413,17 €	T-1		

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it)) (cfr. Allegato 16.3). Da tale sovrapposizione è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta correttamente inserito in mappa.



#### **Corrispondenza catastale**

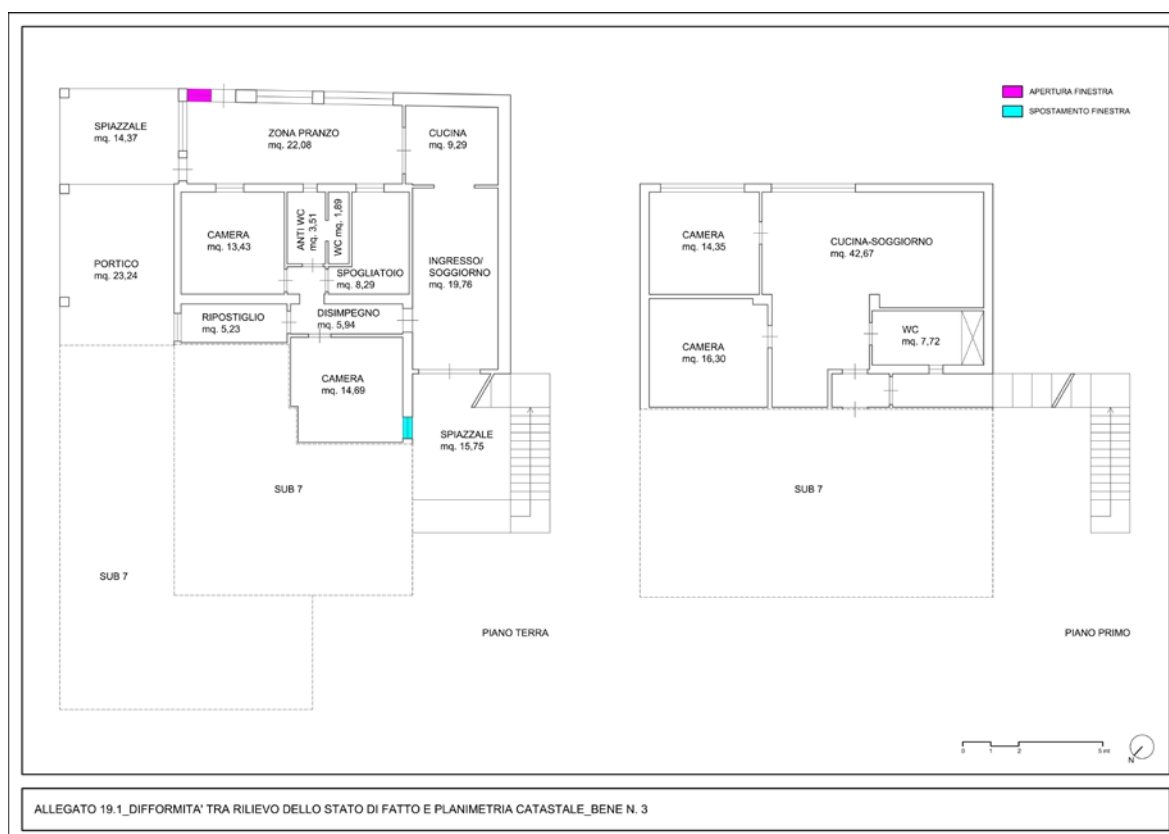
Non sussiste corrispondenza catastale.



Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 e la planimetria catastale in atti dal 03.12.2008, la scrivente ha riscontrato come difformità (cfr. Allegato 19.1), al piano terra, l'apertura di una nuova finestra nella zona pranzo e lo spostamento di una finestra in una camera da letto, per le quali si prevederà il ripristino come da elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio, ed anche alla planimetria catastale.

Per quanto riguarda, invece, il piano primo, non sono state riscontrate difformità ma non potendo adibirlo ad unità abitativa dal punto di vista urbanistico-edilizio, occorrerà presentare una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito. Per tale variazione catastale si stima un costo pari ad euro 700,00, che sarà detratto dal valore di stima.



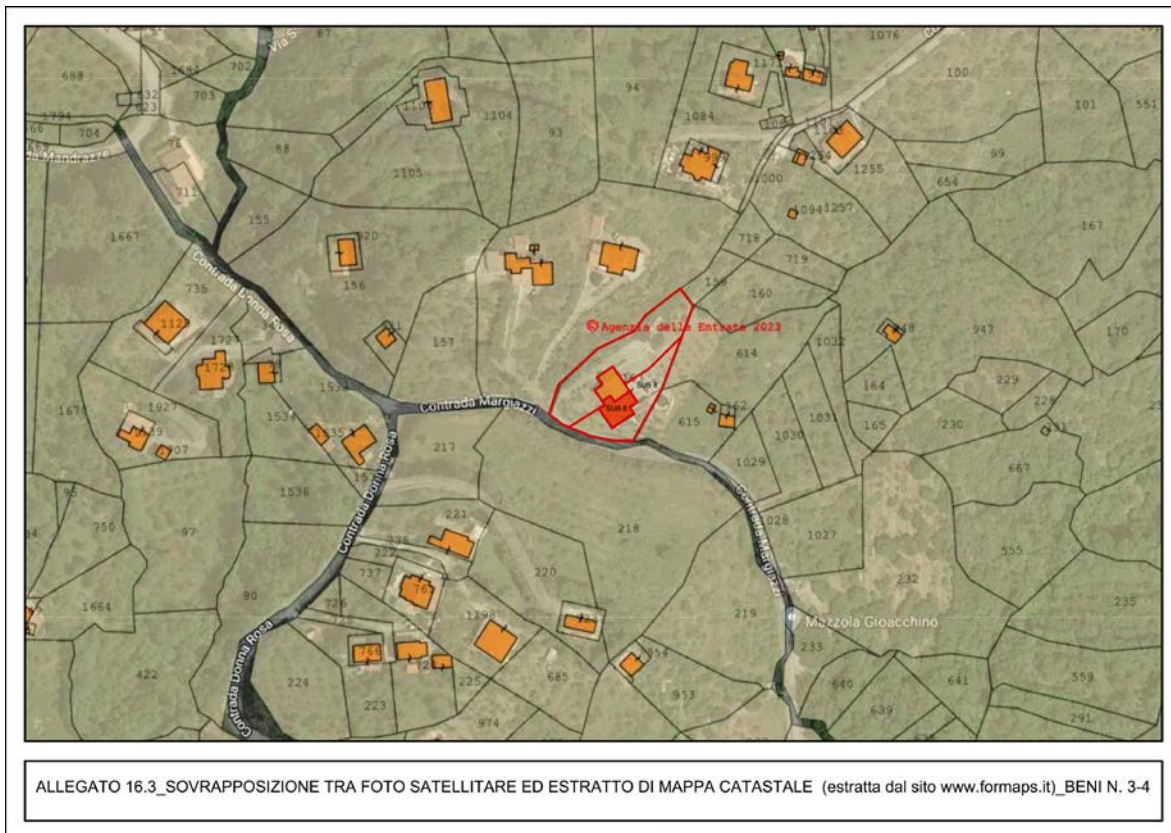
### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	163	11		C2	7	70 mq	81 mq	108,46 €	S1	





Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it)) (cfr. Allegato 16.3).



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

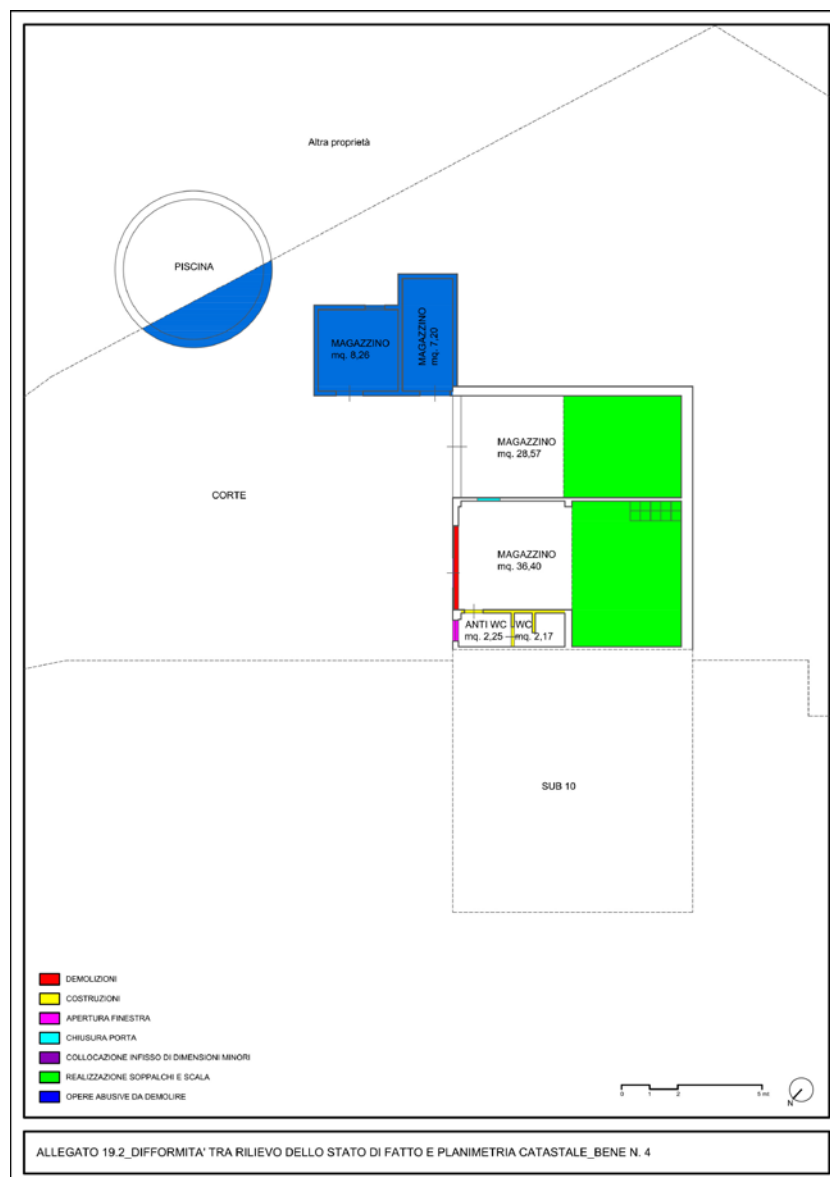
Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 e la planimetria catastale in atti dal 10.12.2008, la scrivente ha riscontrato come difformità (cfr. Allegato 19.2):

- la chiusura della porta di collegamento interno tra i due magazzini;
- il restringimento della porta esterna di un magazzino;
- la non rappresentazione del servizio igienico in uno dei due magazzini e la realizzazione di una finestra;
- la realizzazione di soppalchi in entrambi gli ambienti e di una scala metallica in uno dei due;
- la realizzazione di un ulteriore corpo edilizio e una piscina (in parte ricedente su altra particella non oggetto di pignoramento).

Pertanto, nella sezione relativa alla regolarità edilizia, si prevederà il ripristino come da elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio.

Dal punto di vista catastale, non essendo rappresentato il servizio igienico che è presente invece negli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio, occorrerà aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, per la quale si stima un costo pari ad euro 600,00, che sarà detratto dal valore di stima.





## PRECISAZIONI

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe di Castelbuono:

- l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che in data 16.04.1964 è stato celebrato il matrimonio dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- il certificato di residenza storico, dal quale si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia alla data del pignoramento sia alla data attuale, risulta residente nel Comune di Castelbuono in Via Vittorio Emanuele n. 122. Pertanto, non risulta aggiornato al nuovo indirizzo, Piazza Minà Palumbo n. 1 bis.

Dall'esame della documentazione consultata, inoltre, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.





#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe di Castelbuono:

- l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che in data 16.04.1964 è stato celebrato il matrimonio dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- il certificato di residenza storico, dal quale si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sia alla data del pignoramento sia alla data attuale, risulta residente nel Comune di Castelbuono in Via Vittorio Emanuele n. 122. Pertanto, non risulta aggiornato al nuovo indirizzo, Piazza Minà Palumbo n. 1 bis.

Dall'esame della documentazione consultata, inoltre, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **PATTI**

---

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Non vi sono patti da segnalare.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Non vi sono patti da segnalare.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete. Internamente, risulta rifinito in tutte le sue parti, mentre esternamente i prospetti e gli spiazzi risultano da completare.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete. Internamente, un magazzino risulta rifinito in tutte le sue parti, mentre l'altro è allo stato grezzo. Esternamente i prospetti e gli spiazzi risultano da completare.

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

L'immobile pignorato, così come si evince dall'elaborato planimetrico (cfr. Allegato 11), ha il seguente bene comune non censibile, con proprio identificativo catastale, comune ad altri immobili:

- Corte, censita al fg. 38 particella 163 sub 9, piano T (comune ai subb. 7 e 8).

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---



Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e primo di un edificio bifamiliare a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, ed ha accesso dalla Strada Vicinale Tirilla.

L'immobile risulta costituito, al piano terra, da:

- un ingresso-soggiorno, di mq. 19,76,
- una cucina, di mq. 9,29,
- una zona pranzo, di mq. 22,08,
- un disimpegno, di mq. 5,94,
- due camere da letto, di mq. 14,69 e mq. 13,43,
- uno spogliatoio, di mq. 8,29,
- un servizio igienico, di mq. 5,40;
- ed un ripostiglio, di mq. 5,23.

E' presente, inoltre, un portico di mq. 23,24, accessibile dal soggiorno.

Il piano primo, accessibile mediante una scala esterna comune all'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, è attualmente costituito da una cucina-soggiorno, un servizio igienico e due camere da letto. Tuttavia, non essendo tale piano sanabile come abitazione, verrà previsto un cambio di destinazione a locale di deposito per una superficie totale pari a mq. 81,04.



1. Prospetto nord-est



2. Prospetto nord-ovest (altra u.i.)





3. Ingresso



4. Corte di pertinenza



5. Corte di pertinenza



6. Ingresso piano terra e scala di accesso al piano primo



7. Ingresso/soggiorno



8. Ingresso/soggiorno







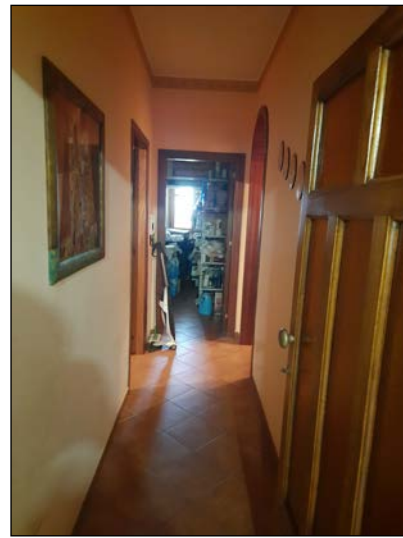
9. Cucina



10. Zona pranzo



11. Zona pranzo



12. Disimpegno



13. Camera



14. Camera





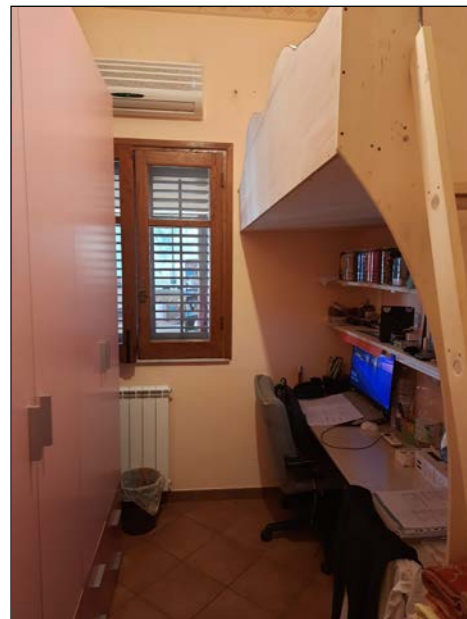
15. Ripostiglio



16. Camera



17. Camera-spogliatoio



18. Camera-spogliatoio



19. Servizio igienico



20. Servizio igienico







21. Portico



22. Portico



23. Scala di accesso al sottotetto



24. Camera piano primo



25. Camera piano primo



26. Camera piano primo





27. Cucina-soggiorno piano primo



28. Cucina-soggiorno piano primo



29. Cucina-soggiorno piano primo

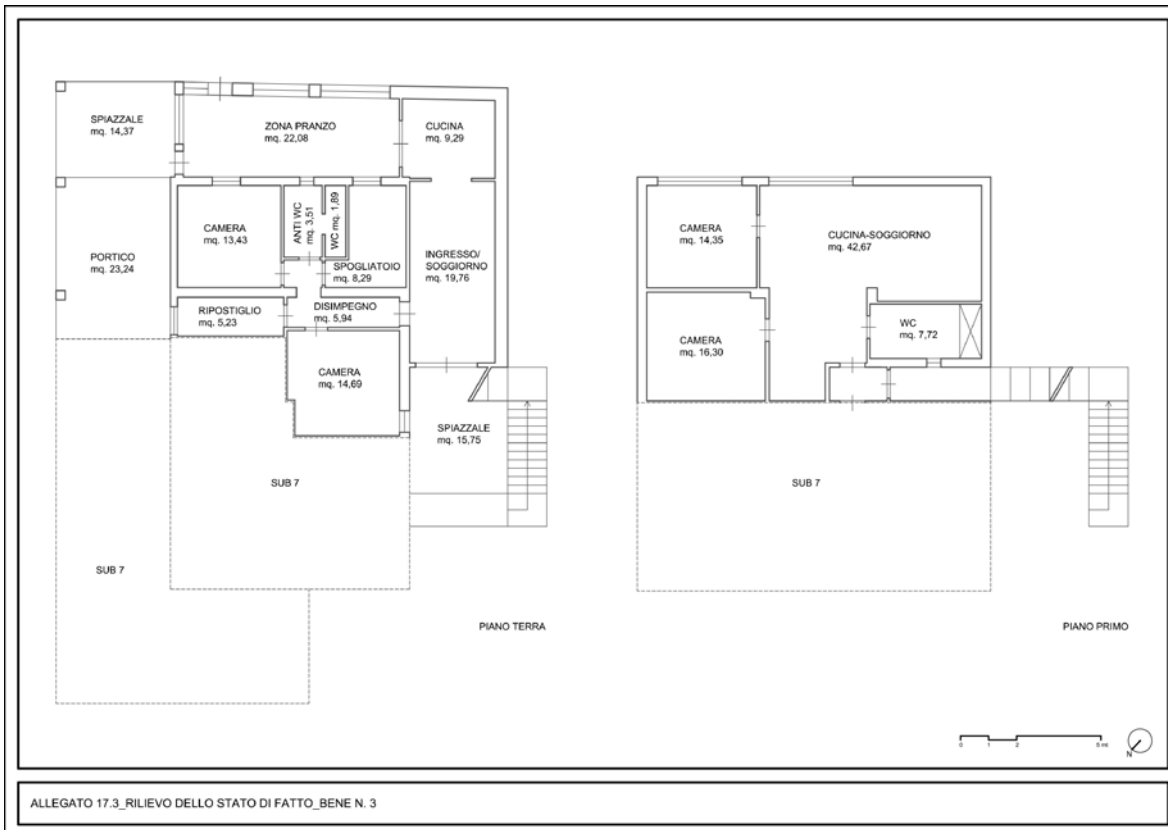


30. Servizio igienico piano primo

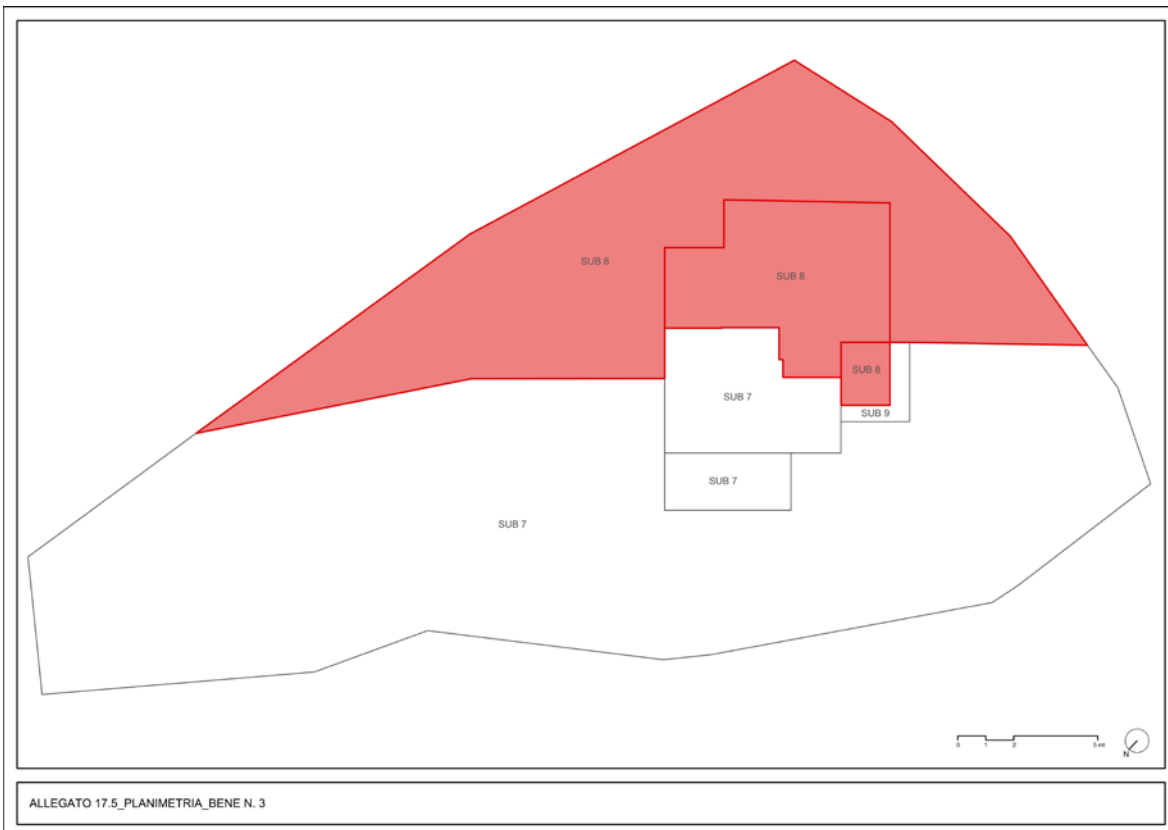
L'altezza interna del piano terra varia da un minimo di ml. 2,50 ad un massimo di ml. 3,15. Mentre al piano primo varia da un minimo di ml. 0,55 ad un massimo di ml. 3,57.

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha una struttura in cemento armato del tipo intelaiata, con copertura a più falde inclinate. Esternamente, il fabbricato risulta da completare, in quanto i prospetti risultano dotati solo di strato di traversato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, mentre quelli della zona pranzo in ferro. Internamente, il bene oggetto di pignoramento è rifinito con materiali per civile abitazione, presenta infatti pareti definite con idropittura lavabile per interni, e pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e della cucina con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono alcuni in legno massello, altri in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e fognario, allacciati alle reti pubbliche presenti nelle immediate vicinanze. Sono presenti dei condizionatori nell'ingresso-soggiorno, nelle due camere da letto, nello spogliatoio e nel servizio igienico. Nella zona pranzo è presente una stufa. Al piano primo, è installato un condizionatore. Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi, predisposte dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 (cfr. Allegato 17.3).





ALLEGATO 17.3\_RILIEVO DELLO STATO DI FATTO\_BENE N. 3



ALLEGATO 17.5\_PLANIMETRIA\_BENE N. 3





## **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

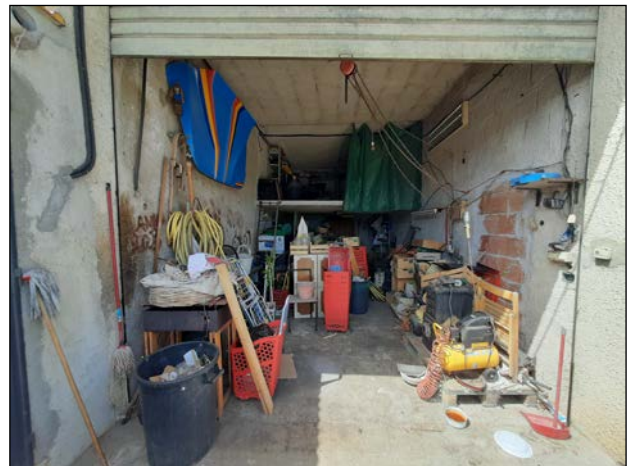
L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato di un edificio bifamiliare a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, ed ha accesso dalla Strada Vicinale Tirilla.

L'unità immobiliare risulta costituita da due magazzini, di mq. 28,57 e 36,40. Il magazzino più grande è uno dotato di un servizio igienico, di mq. 4,42.

In entrambi i magazzini sono stati realizzati dei soppalchi per i quali, nella sezione relativa alla regolarità edilizia, si prevederà la demolizione. E' presente, inoltre, un ulteriore corpo edilizio ed una piscina (in parte ricadente su altra particella non oggetto di pignoramento) per i quali, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione.



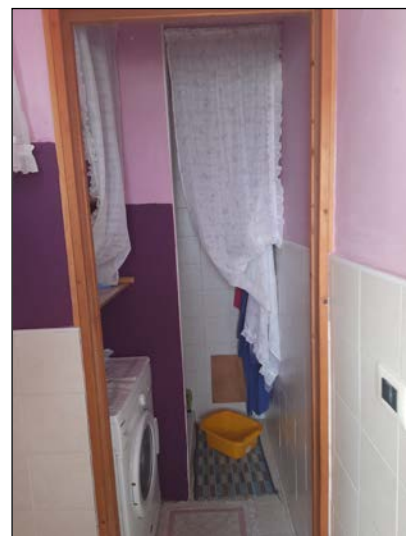
1. Prospetto nord-est



2. Magazzino 1



3. Magazzino 2



4. Servizio igienico





5. Servizio igienico



6. Magazzino 2



7. Magazzino 2



8. Magazzino 2



9. Soppalco magazzino 2



10. Soppalco magazzino 2







11. Corpi abusivi



12. Corpo abusivo



13. Corpo abusivo



14. Piscina abusiva

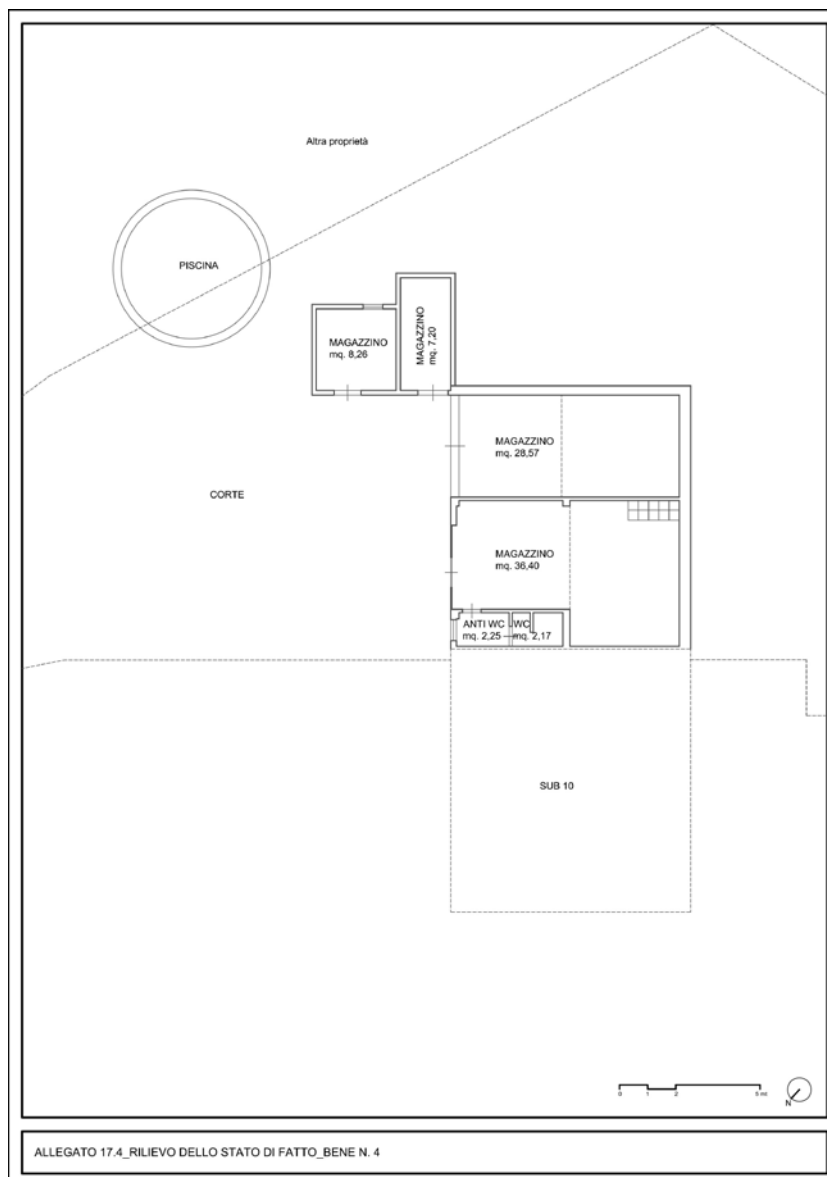
L'altezza interna del piano è pari a ml. 3,78.

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha una struttura in cemento armato del tipo intelaiata. Esternamente, il fabbricato risulta da completare, in quanto i prospetti risultano dotati solo di strato di traversato.

Per quanto riguarda il magazzino dotato di servizio igienico, gli infissi esterni sono in ferro mentre l'infisso interno in legno tamburato. Intrenamente presenta pareti definite con idropittura lavabile per interni e in parte rivestite con pannelli di legno, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico con piastrelle di ceramica. L'altro magazzino, invece, si presenta allo stato grezzo e l'infisso esterno è dotato di serranda avvolgibile.



I due magazzini sono dotati di impianto elettrico. Il magazzino con servizio igienico è dotato anche di impianto idrico-sanitario e fognario, allacciati alle reti pubbliche presenti nelle immediate vicinanze. Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, predisposta dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 28.07.2023 (cfr. Allegato 17.4).



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. In occasione del primo accesso, è stato verificato che l'immobile risulta essere occupato *sine titulo* da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha dichiarato di abitare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare nella qualità di genero dell'esecutato (cfr. Allegato 1).

A tal proposito, di seguito si calcola l'indennità di occupazione dell'immobile.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona R2 (Extraurbana / ZONE RURALI) del territorio di Castelbuono, nel primo semestre del 2023, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "ville e villini", riporta i seguenti valori di locazione:

- valore minimo 1,2 €/mq x mese;
- valore massimo 1,6 €/mq x mese.

Borsino Immobiliare, per la stessa zona, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "ville e villini", riporta i seguenti valori di locazione:

- valore minimo 0,94 €/mq x mese;
- valore massimo 1,58 €/mq x mese.

Pertanto, considerato lo stato reale dell'immobile, la sua collocazione, il suo stato di conservazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la scrivente ha optato per un valore del canone di locazione di mercato pari a 1,30 €/mq x mese, ovvero 237,90 mq x 1,30 €/mq x mese = 309,27 € al mese. Inoltre, stante la peculiarità del caso, e considerando diversi fattori tra cui la durata ridotta e precaria dell'occupazione e l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile nel caso di aggiudicazione dell'immobile, a parere di chi scrive, si ritiene congrua una indennità di occupazione pari a 280,00 €/mese.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1978 al 03/12/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Samuele Cassata	15/12/1978	3110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	08/01/1979	871	779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cefalù	04/01/1979	25			
Dal 03/12/1996 al 17/03/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1996		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/11/2003	46073	32857
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cefalù	01/09/1997	332	261
Dal 17/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione e donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Minutella	17/03/2017	20535	10810
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/04/2017	14162	10786
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 15/12/1978 al 03/12/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Samuele Cassata	15/12/1978	3110	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	08/01/1979	871	779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cefalù	04/01/1979	25	



Dal 03/12/1996 al 17/03/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/12/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/11/2003	46073	32857
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cefalù	01/09/1997	332	261		
Dal 17/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione e donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Minutella	17/03/2017	20535	10810
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/04/2017	14162	10786
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "[...] *all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "CT1" - ZONA DI EDILIZIA STAGIONALE E TURISTICA RICETTIVA [...].*

Nel certificato, inoltre, è specificato che la particella in oggetto:

"[...] *in parte, rientra all'interno della FASCIA DI RISPETTO DELL'AREA BOSCATI così come individuate nel S.I.F. - Regione Siciliana - Comando del Corpo Forestale ai sensi della L.R. 16/96; [...] per intero, ricade all'interno della sezione V della tavola relativa al VINCOLO IDROGEOLOGICO [...].*"

Inoltre, è specificato che: "[...] *L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...].*" (cfr. Allegato 15).

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "[...] *all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "CT1" - ZONA DI EDILIZIA STAGIONALE E TURISTICA RICETTIVA [...].*

Nel certificato, inoltre, è specificato che la particella in oggetto:

"[...] *in parte, rientra all'interno della FASCIA DI RISPETTO DELL'AREA BOSCATI così come individuate nel S.I.F. - Regione Siciliana - Comando del Corpo Forestale ai sensi della L.R. 16/96; [...] per intero, ricade all'interno della sezione V della tavola relativa al VINCOLO IDROGEOLOGICO [...].*"

Inoltre, è specificato che: "[...] *L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...].*" (cfr. Allegato 15).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Con Concessione Edilizia n. 102 del 24.04.1978, si autorizzava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) a costruire un fabbricato di campagna ad una sola elevazione fuori terra. In data 07.02.1983 viene, inoltre, rilasciata l'autorizzazione di abitabilità N. 9690/83 previo rilascio del certificato di regolare esecuzione N. 18389 del 29.10.1982 dal Genio Civile di Palermo. Successivamente, l'originario fabbricato autorizzato viene ampliato, senza però realizzare il tetto di copertura, e viene realizzato l'esistente parziale seminterrato. Pertanto, per la regolarizzazione del parziale piano seminterrato e per le parti di fabbricato realizzate in ampliamento rispetto a quello autorizzato viene presentata, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi della Legge N. 47/85 l'istanza di sanatoria Prot. 4305 del 28.03.1986. Con perizia giurata del 03.09.1987, resa ai sensi dell'art. 26 della Legge N. 37/85 e dell'art. 35 della Legge N. 47/85, trasmessa al Comune di Castelbuono, si dichiara che tra il mese di ottobre e il mese di dicembre del 1987 viene realizzato il tetto di copertura dell'intero fabbricato. Per la regolarizzazione del tetto di copertura vengono presentate ai sensi della legge N. 326/03 due istanze di sanatoria. L'istanza relativa all'unità immobiliare oggetto di procedura è stata presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data 10.12.2004 con Prot. N. 17841.

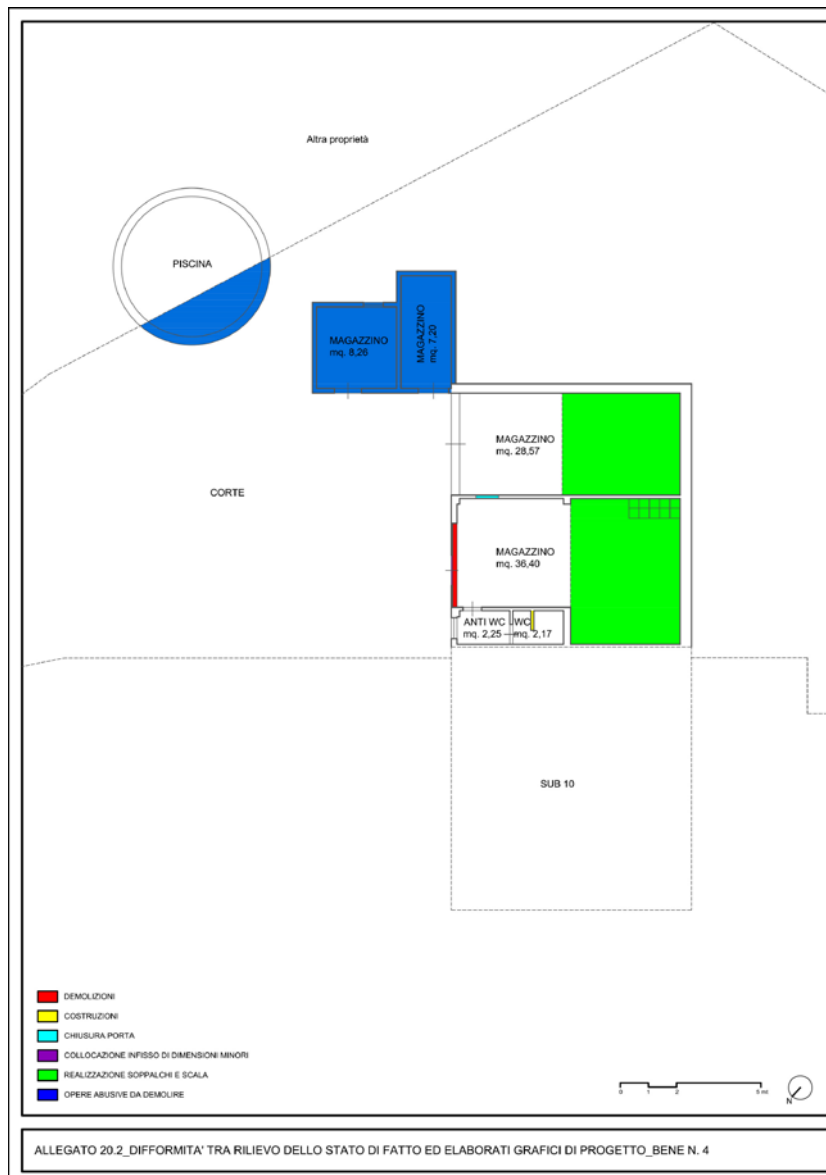
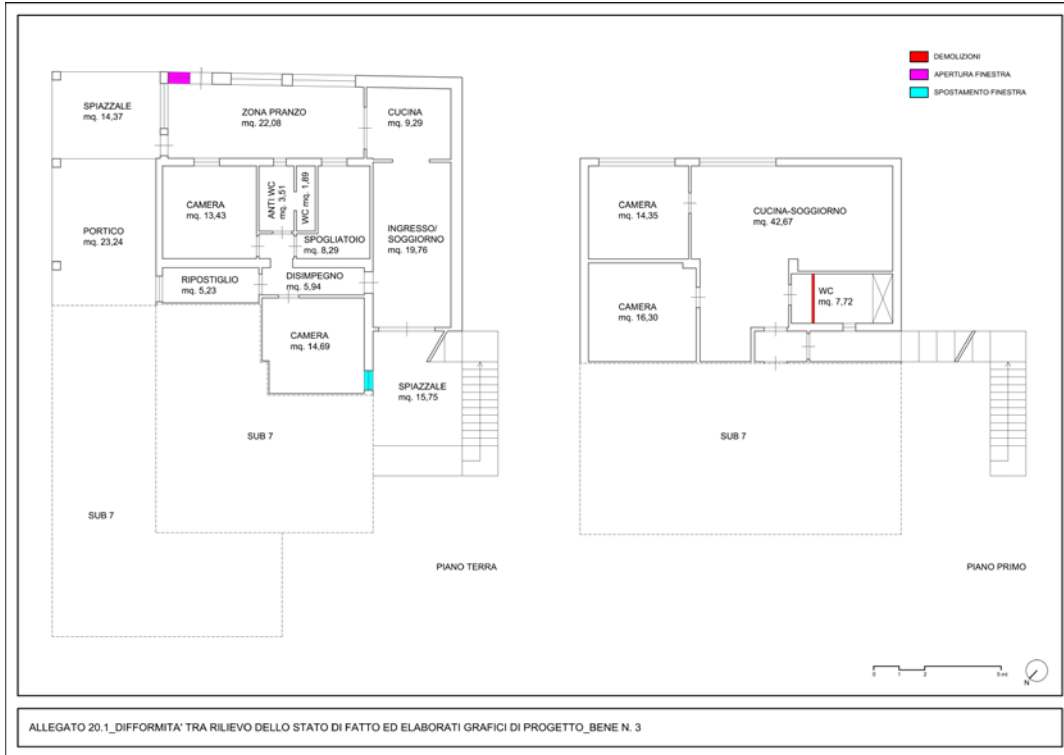
Inoltre, poichè il fabbricato sorge su un'area soggetta al vincolo paesaggistico, sono state presentate due richieste di parere alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo.

Come da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Castelbuono, non è stata a tutt'oggi rilasciata la concessione edilizia in sanatoria relativamente alle unità immobiliari del presente lotto.

Da un confronto tra le planimetrie predisposte a seguito del sopralluogo del 28.07.2023 e gli elaborati grafici allegati alle istanze di condono edilizio, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità (cfr. Allegati 20.1 e 20.2):

- al piano terra (bene n. 3), l'apertura di una nuova finestra nella zona pranzo e lo spostamento di una finestra in una camera da letto, per le quali si prevederà il ripristino come da elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio;
- al piano primo, sottotetto (bene n. 3), è stato demolito un tramezzo nel servizio igienico che creava un antibagno. Tuttavia, non potendo sanarlo come unità abitativa, dovrà adibirsi a locale di deposito, pertanto non si ritiene necessario ripristinare l'antibagno ma si aggiornerà la pianta del primo piano. Inoltre, sul tetto di copertura è stato collocato un impianto fotovoltaico, pur non essendo stato autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo e, pertanto, verrà prevista la rimozione;
- al piano seminterrato (bene n. 4), la chiusura della porta di collegamento interno tra i due magazzini, il restringimento del portone di ingresso al magazzino dotato di servizio igienico, la realizzazione di una porzione di tramezzo del servizio igienico, la realizzazione di soppalchi in entrambi i magazzini e di una scala metallica in uno dei due, la realizzazione di un ulteriore corpo (abusivo) sulla corte di pertinenza, e di una piscina in calcestruzzo armato (in parte ricadente in altra proprietà).





Per le suddette difformità (ad eccezione per il tramezzo del primo piano) si prevederà il ripristino come da elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio.

A seguito di un confronto con l'U.T.C. di Castelbuono, la concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata purchè venga considerata abusiva anche la parte di fabbricato autorizzata con Concessione Edilizia N. 102 del 24.08.1978. In merito al piano primo, invece, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge 326/03, questo in tipologia 1 è insanabile. Pertanto, tale piano può sanarsi solo considerandolo come locale di deposito.

Contestualmente, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 10, commi 1,2 e 3 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), sarà possibile ripristinare i luoghi come da elaborati grafici allegati alle richieste di condono edilizio, frazionare il piano terra dal piano primo cambiando destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito al piano primo.

Infine, dovrà presentarsi una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 222/2016, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016.

Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, i costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria risultano essere pari ad euro 40.000,00.

Tale importo sarà decurtato al valore di stima del lotto. Tale costo comprende:

- le competenze tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA al Comune di Castelbuono per le opere di ripristino, comprese le spese per realizzare le opere di ripristino;
- le competenze tecniche per il completamento delle pratiche di condono edilizio;
- oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Castelbuono;
- la sanzione da corrispondere alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo, per l'ottenimento del parere di competenza;
- le competenze tecniche per la presentazione della SCA, compresi diritti di segreteria e certificati di conformità degli impianti.

Inoltre, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione occorrerà redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il cui costo può essere quantificato in € 250,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima del lotto.

Le suddette considerazioni e i costi riportati comprendono la regolarizzazione di entrambe le unità immobiliari del lotto 2.

Si precisa, inoltre, che per il calcolo delle oblazioni e degli oneri concessori si è tenuto conto della superficie delle unità immobiliari pignorate, decurtando le quote già corrisposte sempre in proporzione alla superficie.

### ***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 idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'appartamento avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato. L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 2, che è costituita da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7, Categoria A4, Graffato p.lla 2122 sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.262,50  
Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo.  
Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare.  
Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:  
Fonti indirette  
Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:  
1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.  
L'immobile pignorato ricade sulla zona B1 (Centrale / CENTRO URBANO) del territorio di Castelbuono. In tale zona, per il primo semestre del 2023, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "abitazioni di tipo economico", riporta un valore minimo pari a 470 €/mq ed un valore massimo pari a 700 €/mq.  
2) Borsino Immobiliare.  
L'unità immobiliare pignorata ricade nella zona denominata "Centro Urbano" del Comune di Castelbuono. In tale zona, relativamente ad "abitazioni di tipo economico", e per "abitazioni in stabili di seconda fascia", riporta un valore minimo pari a 485 €/mq ed un valore massimo pari a 737 €/mq.  
Fonti dirette - Agenzie immobiliari  
Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 900 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, considerando anche la posizione e il fatto che si tratta di un'unità immobiliare su un'unica elevazione, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 750 €/mq.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'unità immobiliare avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato,



attraversando l'unità immobiliare descritta al bene n. 1. L'unità immobiliare è composta da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 1, che è costituita da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 11.947,50

Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo.

Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare.

Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette

Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile pignorato ricade sulla zona B1 (Centrale / CENTRO URBANO) del territorio di Castelbuono. In tale zona, per il primo semestre del 2023, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "abitazioni di tipo economico", riporta un valore minimo pari a 470 €/mq ed un valore massimo pari a 700 €/mq.

2) Borsino Immobiliare.

L'unità immobiliare pignorata ricade nella zona denominata "Centro Urbano" del Comune di Castelbuono. In tale zona, relativamente ad "abitazioni di tipo economico", e per "abitazioni in stabili di seconda fascia", riporta un valore minimo pari a 485 €/mq ed un valore massimo pari a 737 €/mq.

Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 900 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, considerando anche la posizione e il fatto che si tratta di un'unità immobiliare su un'unica elevazione, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 750 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2	84,35 mq	750,00 €/mq	€ 63.262,50	100,00%	€ 63.262,50
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2	15,93 mq	750,00 €/mq	€ 11.947,50	100,00%	€ 11.947,50
Valore di stima:					€ 75.210,00





Valore di stima: € 75.210,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprese competenze tecniche, sanzioni e diritti di segreteria, opere edili, dichiarazioni di conformità degli impianti, presentazione SCA	9000,00	€
Redazione certificato APE	250,00	€

**Valore finale di stima: € 53.178,50**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1  
Trattasi di una porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza, oltre piano seminterrato destinato a magazzino (bene n. 4), ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. La villetta è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare non oggetto di procedura. L'unità immobiliare pignorata è composta:
  - al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, una zona pranzo, e da un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, uno spogliatoio, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla zona pranzo si ha accesso ad una porzione di portico;
  - al piano primo, accessibile mediante una scala esterna comune all'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, da una cucina-soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico. Tuttavia, poichè tale piano non risulta sanabile come unità abitativa ai sensi della L. 326/2003 e non possedendo nemmeno i requisiti igienico-sanitari, verrà previsto, nella sezione relativa alla regolarità edilizia e alla regolarità catastale, un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 8, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 108.915,00  
Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo.  
Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare.  
Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:  
Fonti indirette  
Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:  
1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.  
L'immobile pignorato ricade sulla zona R2 (Extraurbana / ZONE RURALI) del territorio di Castelbuono.



In tale zona, per il primo semestre del 2023, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "ville e villini", riporta un valore minimo pari a 385 €/mq ed un valore massimo pari a 570 €/mq.

2) Borsino Immobiliare.

L'unità immobiliare pignorata ricade nella zona denominata "zone rurali" del Comune di Castelbuono. In tale zona, relativamente a "ville e villini", riporta un valore minimo pari a 347 €/mq ed un valore massimo pari a 567 €/mq.

Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 800 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 500 €/mq.

#### **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1

Trattasi di una porzione di magazzino ubicato al piano seminterrato di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza oltre piano seminterrato, ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. L'unità immobiliare pignorata, destinata a magazzino, così come l'intera villetta, è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento. Il magazzino in oggetto è composto da due ambienti destinati a magazzino, di cui uno risulta dotato di servizio igienico. I due magazzini risultano avere accesso indipendente. Inoltre, in entrambi i magazzini sono stati ricavati dei soppalchi, in assenza di titoli edilizi e pertanto da demolire. Infine, è presente un ulteriore manufatto edilizio ed una piscina (quest'ultima in parte ricadente su altra particella non oggetto di procedura) realizzati in assenza di titoli edilizi e non rappresentati negli elaborati grafici allegati alle richieste di condono edilizio, per le quali si prevederà la demolizione. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.035,00

Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo.

Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare.

Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette

Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile pignorato ricade sulla zona R2 (Extraurbana / ZONE RURALI) del territorio di Castelbuono. In tale zona, per il primo semestre del 2023, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "ville e villini", riporta un valore minimo pari a 385 €/mq ed un valore massimo pari a 570 €/mq.

2) Borsino Immobiliare.

L'unità immobiliare pignorata ricade nella zona denominata "zone rurali" del Comune di Castelbuono. In tale zona, relativamente a "ville e villini", riporta un valore minimo pari a 347 €/mq ed un valore massimo pari a 567 €/mq.



### Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 800 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1	217,83 mq	500,00 €/mq	€ 108.915,00	100,00%	€ 108.915,00
Bene N° 4 - Magazzino Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1	20,07 mq	500,00 €/mq	€ 10.035,00	100,00%	€ 10.035,00
				Valore di stima:	€ 118.950,00

Valore di stima: € 118.950,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprese competenze tecniche, oblazione, oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria, opere edili, dichiarazioni di conformità degli impianti, presentazione SCA	40000,00	€
Redazione certificato APE	250,00	€

**Valore finale di stima: € 59.557,50**

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 26/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giannone Maria Rosa



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1\_Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 2\_Regesti fotografici
- ✓ Allegato 3\_Atto di donazione del 11.10.1989, Rep. 569, Racc. 56, Notaio Gabriele Zammiti
- ✓ Allegato 4\_Atto di vendita del 09.10.1954, Rep. 752, Racc. 542, Notaio Diego Terrana
- ✓ Allegato 5\_Atto di donazione e divisione del 18.03.2011, Rep. 15993, Racc. 7326, Notaio Francesco Minutella
- ✓ Allegato 6\_Atto di vendita del 04.02.1987, Rep. 11720, Racc. 4639, Notaio Samuele Cassata
- ✓ Allegato 7\_Atto di divisione e donazione del 17.03.2017, Rep. 20535, Racc. 10810, Notaio Francesco Minutella
- ✓ Allegato 8\_Visure catastali storiche
- ✓ Allegato 9\_Estratti di mappa
- ✓ Allegato 10\_Planimetrie catastali
- ✓ Allegato 11\_Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 12\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 13\_Certificati storici di residenza, certificati di stato civile e di matrimonio del debitore esecutato
- ✓ Allegato 14\_Documentazione tecnica Comune di Castelbuono e Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo
- ✓ Allegato 15\_Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato 16\_Sovrapposizioni tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale (estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it))
- ✓ Allegato 17\_Rilievi dello stato di fatto
- ✓ Allegato 18\_Stato futuro con fusione bene n. 1 e bene n. 2
- ✓ Allegato 19\_Differmità tra rilievi dello stato di fatto e planimetrie catastali
- ✓ Allegato 20\_Differmità tra rilievi dello stato di fatto ed elaborati grafici di progetto
- ✓ Allegato 21\_Fonti consultate per la stima dei beni pignorati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'appartamento avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato. L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 2, che è costituita da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7, Categoria A4, Graffato p.lla 2122 sub 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "*[...] all'interno del PERIMETRO DELLA ZONA URBANA STORICA (cosiddetto Centro Storico) in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A" - ZONA URBANA STORICA, inoltre nella tavola AU.3.3 dei caratteri Storici-Ambientali e Tipologici, in scala 1:1000, vengono indicati come "CORTINE EDILIZIE DI CARATTERE STORICO E MONUMENTALE" [...]*". Inoltre, è specificato che: "*[...] L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...]*". (cfr. Allegato 15).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2  
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'unità immobiliare avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, attraversando l'unità immobiliare descritta al bene n. 1. L'unità immobiliare è composta da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 1, che è costituita da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "*[...] all'interno del PERIMETRO DELLA ZONA URBANA STORICA (cosiddetto Centro Storico) in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A" - ZONA URBANA STORICA, inoltre nella tavola AU.3.3 dei caratteri Storici-Ambientali e Tipologici, in scala 1:1000, vengono indicati come "CORTINE EDILIZIE DI CARATTERE STORICO E MONUMENTALE" [...]*". Inoltre, è specificato che: "*[...] L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...]*". (cfr. Allegato 15).

**Prezzo base d'asta: € 53.178,50**



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1  
Trattasi di una porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza, oltre piano seminterrato destinato a magazzino (bene n. 4), ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. La villetta è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare non oggetto di procedura. L'unità immobiliare pignorata è composta:
  - al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, una zona pranzo, e da un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, uno spogliatoio, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla zona pranzo si ha accesso ad una porzione di portico;
  - al piano primo, accessibile mediante una scala esterna comune all'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, da una cucina-soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico. Tuttavia, poichè tale piano non risulta sanabile come unità abitativa ai sensi della L. 326/2003 e non possedendo nemmeno i requisiti igienico-sanitari, verrà previsto, nella sezione relativa alla regolarità edilizia e alla regolarità catastale, un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 8, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "[...] *all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "CT1" - ZONA DI EDILIZIA STAGIONALE E TURISTICA RICETTIVA [...].* Nel certificato, inoltre, è specificato che la particella in oggetto: "[...] *in parte, rientra all'interno della FASCIA DI RISPETTO DELL'AREA BOSCATÀ così come individuate nel S.I.F. - Regione Siciliana - Comando del Corpo Forestale ai sensi della L.R. 16/96; [...] per intero, ricade all'interno della sezione V della tavola relativa al VINCOLO IDROGEOLOGICO [...].*" Inoltre, è specificato che: "[...] *L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...].*" (cfr. Allegato 15).
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1  
Trattasi di una porzione di magazzino ubicato al piano seminterrato di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza oltre piano seminterrato, ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. L'unità immobiliare pignorata, destinata a magazzino, così come l'intera villetta, è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento. Il magazzino in oggetto è composto da due ambienti destinati a magazzino, di cui uno risulta dotato di servizio igienico. I due magazzini risultano avere accesso indipendente. Inoltre, in entrambi i magazzini sono stati ricavati dei soppalchi, in assenza di titoli edilizi e pertanto da demolire. Infine, è presente un ulteriore manufatto edilizio ed una piscina (quest'ultima in parte ricadente su altra particella non oggetto di procedura) realizzati in assenza di titoli edilizi e non rappresentati negli elaborati grafici allegati alle richieste di condono edilizio, per le quali si prevederà la demolizione. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 11, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelbuono, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade: "[...] *all'interno della zona*



*omogenea contrassegnata con il simbolo "CT1" - ZONA DI EDILIZIA STAGIONALE E TURISTICA RICETTIVA [...]. Nel certificato, inoltre, è specificato che la particella in oggetto: "[...] in parte, rientra all'interno della FASCIA DI RISPETTO DELL'AREA BOSCATI così come individuate nel S.I.F. - Regione Siciliana - Comando del Corpo Forestale ai sensi della L.R. 16/96; [...] per intero, ricade all'interno della sezione V della tavola relativa al VINCOLO IDROGEOLOGICO [...]."* Inoltre, è specificato che: "*[...] L'intero territorio comunale è sottoposto all'osservanza del Vincolo Sismico e Paesaggistico, quest'ultimo discendente dall'applicazione del D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito, con modificazioni dalla legge 08.08.1985, n° 431 [...]."* (cfr. Allegato 15).

**Prezzo base d'asta: € 59.557,50**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.178,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2121, Sub. 7, Categoria A4, Graffato p.lla 2122 sub 6	<b>Superficie</b>	84,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente, dal sommario esame a vista, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'appartamento avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato. L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 2, che è costituita da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del primo accesso, il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di abitare l'immobile, ove pure risiede, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 1).		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbuono (PA) - Piazza Minà Palumbo n. 1 bis, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2123, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	15,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente, dal sommario esame a vista, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al secondo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Castelbuono in Piazza Minà Palumbo n. 1 bis. L'immobile ricade in zona "A" (Centro storico) del PRG. L'accesso all'unità immobiliare avviene da Piazza Minà Palumbo n. 1 bis mediante un vano scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, attraversando l'unità immobiliare descritta al bene n. 1. L'unità immobiliare è composta da un ripostiglio adibito a cameretta ed un servizio igienico. Essa è unita di fatto all'unità immobiliare identificata come bene n. 1, che è costituita da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un salotto, due camere ed un servizio igienico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del primo accesso, il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di abitare l'immobile, ove pure risiede, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 1).
------------------------------	--

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.557,50

<b>Bene N° 3 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 8, Categoria A7	<b>Superficie</b>	218,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete. Internamente, risulta rifinito in tutte le sue parti, mentre esternamente i prospetti e gli spiazzi risultano da completare.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di una porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza, oltre piano seminterrato destinato a magazzino (bene n. 4), ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. La villetta è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare non oggetto di procedura. L'unità immobiliare pignorata è composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, una zona pranzo, e da un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, uno spogliatoio, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla zona pranzo si ha accesso ad una porzione di portico;</li> <li>- al piano primo, accessibile mediante una scala esterna comune all'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento, da una cucina-soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico. Tuttavia, poiché tale piano non risulta sanabile come unità abitativa ai sensi della L. 326/2003 e non possedendo nemmeno i requisiti igienico-sanitari, verrà previsto, nella sezione relativa alla regolarità edilizia e alla regolarità catastale, un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale di deposito. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione.</li> </ul>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbuono (PA) - Contrada Giovannico snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 163, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	20,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete. Internamente, un magazzino risulta rifinito in tutte le sue parti, mentre l'altro è allo stato grezzo. Esternamente i prospetti e gli spiazzi risultano da completare.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di magazzino ubicato al piano seminterrato di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza oltre piano seminterrato, ubicata nel Comune di Castelbuono in Contrada Giovannico snc. L'immobile ricade in zona "CT1" (Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva) del PRG. L'unità immobiliare pignorata, destinata a magazzino, così come l'intera villetta, è accessibile dalla Strada Vicinale Tirilla mediante un cancello che ricade sull'altra unità immobiliare, non		



	<p>oggetto di pignoramento. Il magazzino in oggetto è composto da due ambienti destinati a magazzino, di cui uno risulta dotato di servizio igienico. I due magazzini risultano avere accesso indipendente. Inoltre, in entrambi i magazzini sono stati ricavati dei soppalchi, in assenza di titoli edilizi e pertanto da demolire. Infine, è presente un ulteriore manufatto edilizio ed una piscina (quest'ultima in parte ricadente su altra particella non oggetto di procedura) realizzati in assenza di titoli edilizi e non rappresentati negli elaborati grafici allegati alle richieste di condono edilizio, per le quali si prevederà la demolizione. La corte di pertinenza è costituita in parte da uno spiazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte è lasciata a verde, con presenza di alberi da frutto e di ulivi. Il confine tra le due unità immobiliari e con alcune particelle limitrofe non risulta interamente definito da recinzione.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - PIAZZA MINÀ PALUMBO N. 1 BIS, PIANO 2**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO T-1**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA GIOVANNICO SNC, PIANO S1**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 25/05/2023  
Reg. gen. 25588 - Reg. part. 20267



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

