

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Buscemi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.
promossa da

*****.

Codice fiscale: *****
20100 –Milano
Avv. *****

contro



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	13
Lotto Unico	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	16
Titolarità.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	17
Confini	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	18
Consistenza	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	24



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	28
Dati Catastali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	34
Patti	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	35
Stato conservativo.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	36
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	37



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	39
Stato di occupazione.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	40
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	45
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	57
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	59
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	61
Normativa urbanistica.....	63
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	63
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	63
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	64
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	65
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	67
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	68



Vincoli od oneri condominiali	69
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	69
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	69
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T.....	69
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera.....	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Riepilogo bando d'asta	81
Lotto Unico	81
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.....	85
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.935,45	85



INCARICO

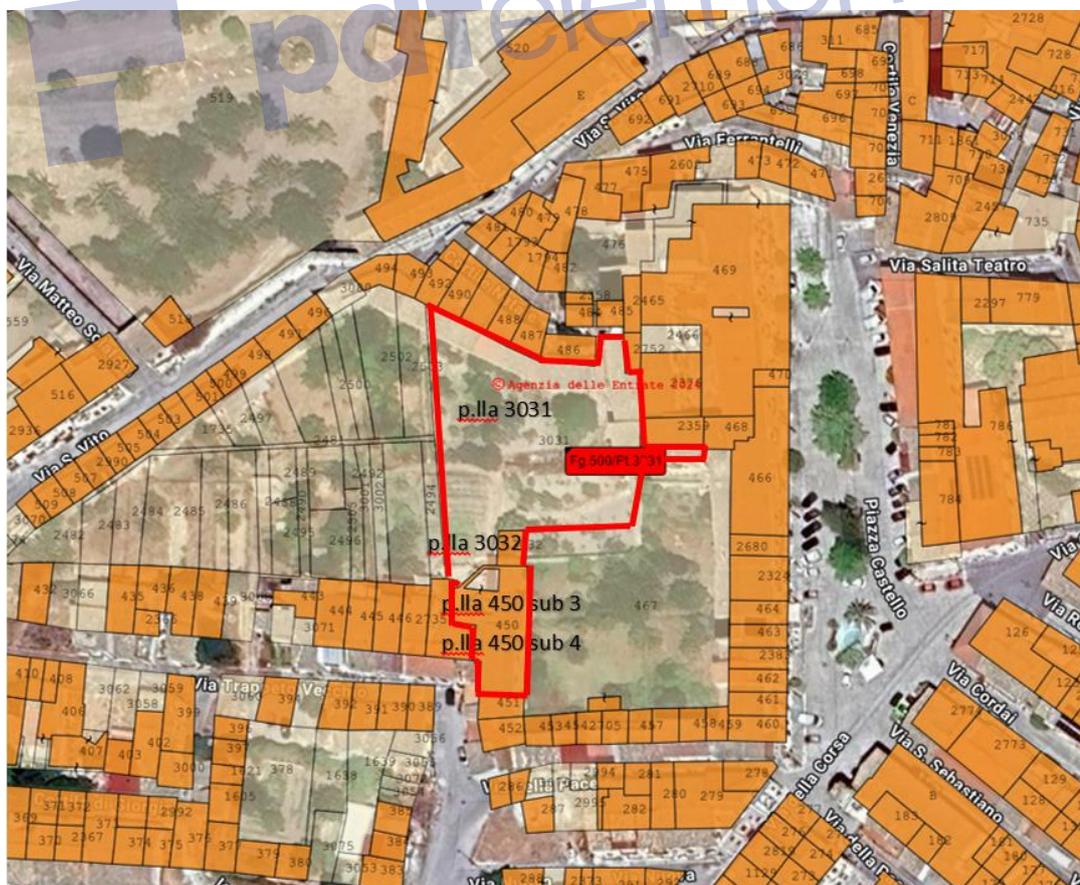
All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Geom. Buscemi Angelo, con studio in Viale Kennedy n.1 - 90021 - Alia (PA), email angelobuscemigeometra@gmail.com, PEC angelo.buscemi@geopec.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2 (Coord. Geografiche: 37.6768716 - 13.26877225)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera (Coord. Geografiche: 37.67722365 - 13.268949).

Si precisa che il sottoscritto CTU a seguito di comunicazione alle parti ha effettuato l'accesso al bene due volte a seguito di estensione del pignoramento avvenuto in data 27/11/2023, a cui è seguita la riunione del fascicolo della procedura n.r.g 167/2023 al seguente fascicolo n.r.g. 25/2023, e per cui è stato depositato pignoramento ex novo e relativa nota di trascrizione.



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo economico, ubicato al piano primo, ed ammezzato, con piccolo terrazzo soprastante al secondo piano, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 5 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 3, piano 1 e 2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, sup.cat. 241 mq.

Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da un piano terra ad uso magazzino, oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (BENE 2) e tra loro comunicanti e dal piano primo(BENE 1), oggetto di descrizione , avente ingresso dalla via Trappeto, sia dal civico n° 5 che immette ad una scala che conduce al piano, sia dal civico n° 9, che permette di arrivare alla scala per accedere al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino . Lo stesso è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, alle spalle di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e da altri lati su appezzamento di altra proprietà e su appezzamento di terreno di stessa proprietà, oggetto di procedura .

L'appartamento si sviluppa su di un piano primo a cui si accede: sia dal civ. n° 5 con scala che immette ad un ingresso che conduce alla sala pranzo comunicante con il salotto e la cucina, sia dal civ. n°9 con la scala che immette alla stessa cucina, comunicante con un wc, con ripostiglio ed disimpegno che immette ad un'altro wc, alle tre camere da letto, di cui due comunicanti tra loro. Dal salotto vi è la possibilità di accedere, tramite una scala interna abbastanza ripida, al piccolo terrazzo soprastante, con sottotetto non abitabile, posto sul piano secondo, prospettante sempre su via Trappeto Vecchio. Dalla stessa scala del civico 9 si accede ad un piano ammezzato, a falda inclinata, composto da due vani, destinati a locale di sgombro, da ristrutturare. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile.

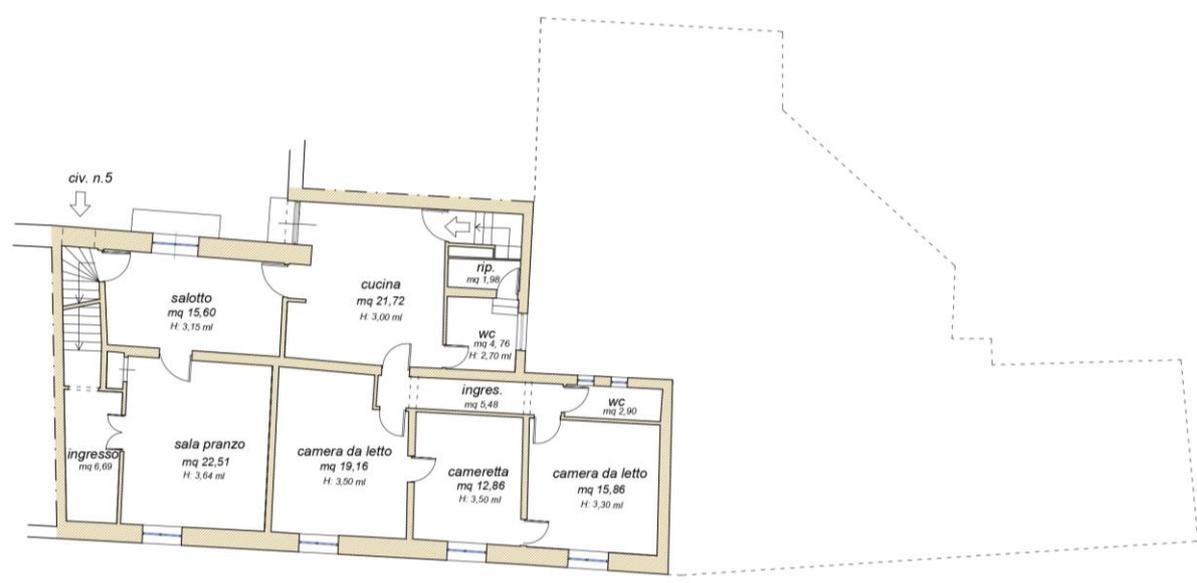
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Foglio MU, p.lla 450 sub 3- P 1° e 2°



PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 3



PIANO PRIMO

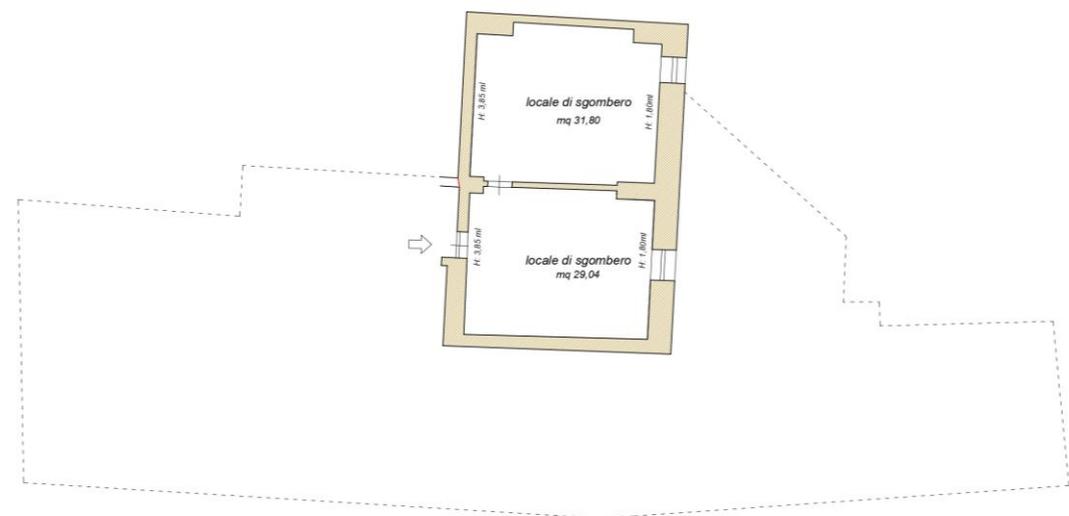
Terreno
p.lla 467 (altra pro. non oggetto di esecuzione)



SCALA 1:100

PLANIMETRIA PIANO PRIMO – BENE 1- p.lla 450 sub 3

PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 3



PIANO AMMEZZATO

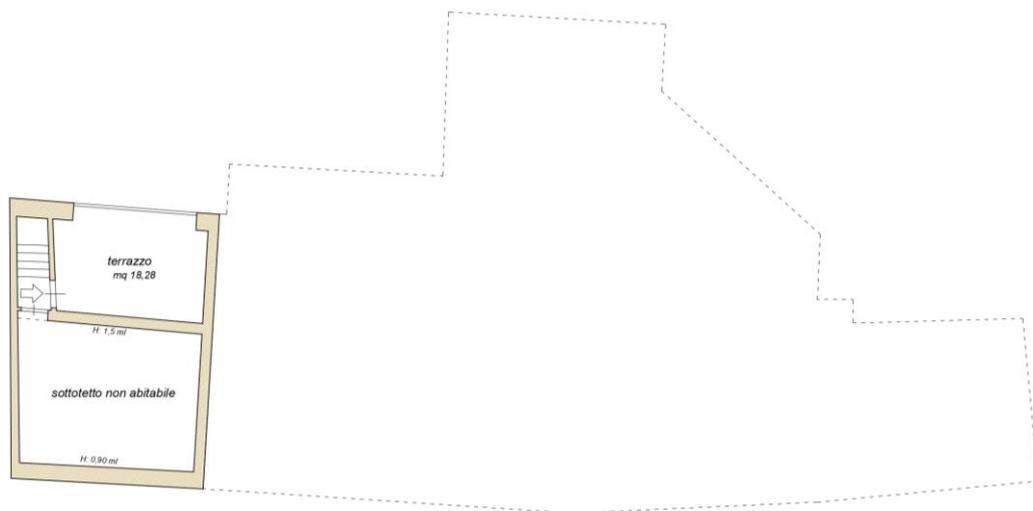


SCALA 1:100

PLANIMETRIA PIANO AMMEZZATO – BENE 1- p.lla 450 sub 3



PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 3



PIANO SECONDO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO – BENE 1- p.lla 450 sub 3

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9, distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 4, piano Terra, cat. C/2, cl.7, cons, 230 mq, rendita 249,45.

Il fabbricato dove è collocato il magazzino (BENE 2) è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso magazzino oggetto di descrizione e da un piano primo ove è ubicata l'abitazione (BENE 1); i beni sono tra loro comunicanti.

L'ingresso al magazzino avviene dalla via Trappeto Vecchio, sia dal civico n. 7, che dal civico n° 9, che immette all'ingresso che conduce alla scala per piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino; pertanto le due unità sono tra loro comunicanti.

Lo stesso edificio è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e dal lato opposto su terreno di altra proprietà, mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene 2 e su terreno sempre della stessa proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031.

Inoltre lo stesso immobile identificato con la p.lla 450, sub 4, (BENE 2) risulta unito di fatto, con il vano allo stato dei luoghi ad uso cucina, identificato con la p.lla 3032, (BENE 3) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023)

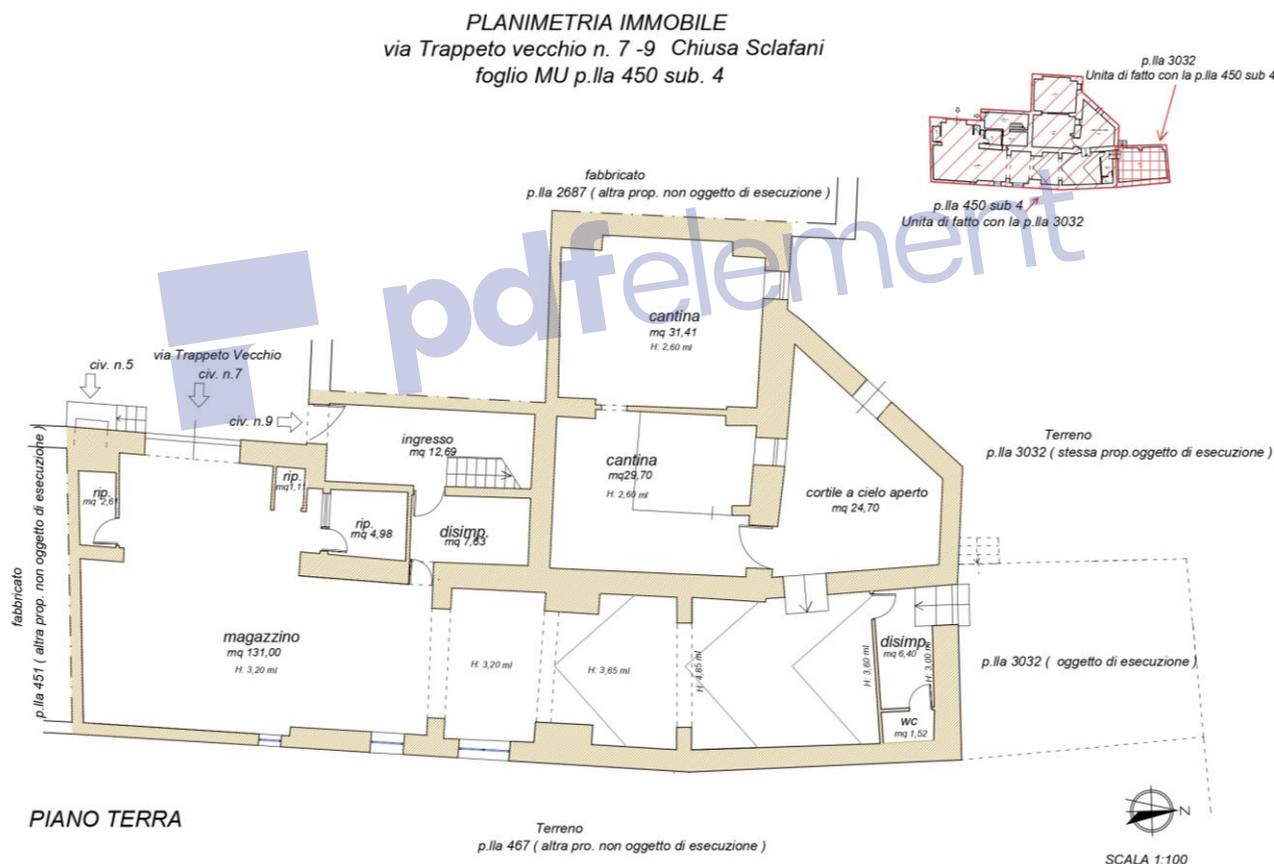


insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4).

L'immobile identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) si sviluppa su di un piano terra a cui si accede, come descritto sopra, dalla via Trappeto Vecchio: sia dall' ampio portone del civico n° 7, che immette direttamente allo stesso, sia dalla porta in ferro avente civico n° 9, che conduce alla scala per il piano primo, ed alla disimpegno che conduce al magazzino, costituito da diversi ripostigli e da un grande vano di forma rettangolare con tetti in parte in legno e setti murati divisori con archi soprastanti che conduce ad un disimpegno con bagno che immette al vano cucina identificato con la p.lla 3032 , individuata come BENE 3, posto ad un livello leggermente inferiore, e che costituisce una porzione unita di fatto con il BENE 2; inoltre sempre infondo allo stesso grande vano magazzino ed in prossimità del disimpegno sopra descritto è presente una porta che conduce al cortile a cielo aperto delimitato da pareti alte circa 2,00 ml, che a sua volta immette ai due vani cantina ed al terreno, individuato come BENE 4 tramite un'altra porta.

Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile.

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



PLANIMETRIA PIANO TERRA – BENE 2- p.lla 450 sub 4



Foglio MU, p.la 450 sub 4- P T.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile identificato catastalmente come magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto Vecchio, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9, distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu p.la 3032, piano Terra, cat. C/2, cl.3, cons, 42 mq, rendita 17,04.

Il fabbricato dove è collocato il BENE 3 è costituito da: un piano terra ove è presente lo stesso bene e dal magazzino (BENE 2), comunicanti tra loro, ed dal piano piano primo, ad uso abitazione (BENE 1).

L'ingresso al BENE 3, avviene dal magazzino (BENE 2) adiacente, che costituisce in realtà un'unica unità immobiliare con lo stesso, in quanto i due immobili anche se identificate catastalmente con due particelle diverse sono porzioni unite di fatto. L'ingresso al bene avviene quindi dalla via Trappeto Vecchio sia dal civico n. 7, che immette direttamente al magazzino (BENE 2) sia dal civico n° 9, che immette ad un ingresso che conduce sia alla scala per accedere al piano primo, che al disimpegno che conduce allo stesso magazzino (BENE2), dove infondo, tramite ad una porta interna si accede al disimpegno con il wc che immette tramite un'altra porta interna al bene, vano cucina identificato come BENE 3.

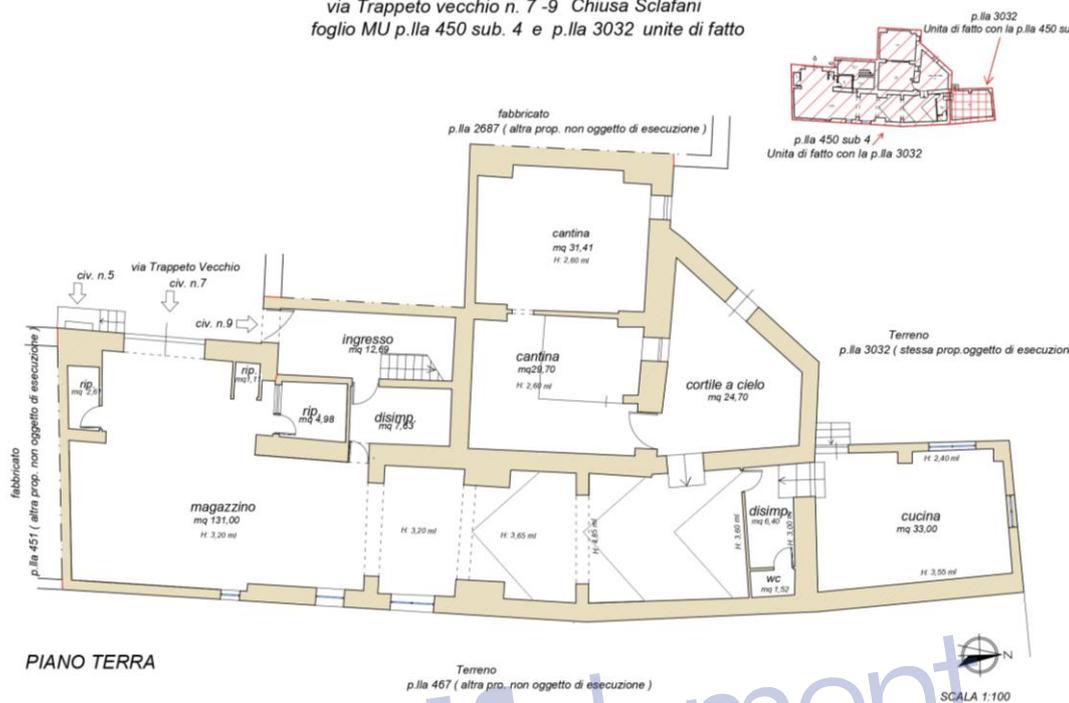
Il bene è posto al piano terra di un fabbricato collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio, dal lato opposto su terreno di altra proprietà, mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene e su terreno sempre della stessa proprietà ed oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.la 3031.

Inoltre il bene ad uso cucina allo stato dei luoghi, identificato con la p.la 3032, catastalmente ed anche allo stato di fatto, risulta unito di fatto con il magazzino e quindi costituisce un unico ambiente, con lo stesso, identificato con la p.la 450 sub 4 (BENE 2) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.la 3031 (BENE 4).

Il bene è costituito da un unico vano ad uso cucina ben areato tramite due finestre che si affacciano sul terreno sempre oggetto di procedura e da una porta in alluminio che immette allo stesso terreno. Si presenta sufficientemente rifinito con alcune pareti in pietra a faccia vista, tetto ad unica falda in legno e pavimentato



PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 7 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 4 e p.lla 3032 unite di fatto



PLANIMETRIA PIANO TERRA - BENE 2 p.lla 450 sub 4 e BENE 3- p.lla 3032 -unite di fatto

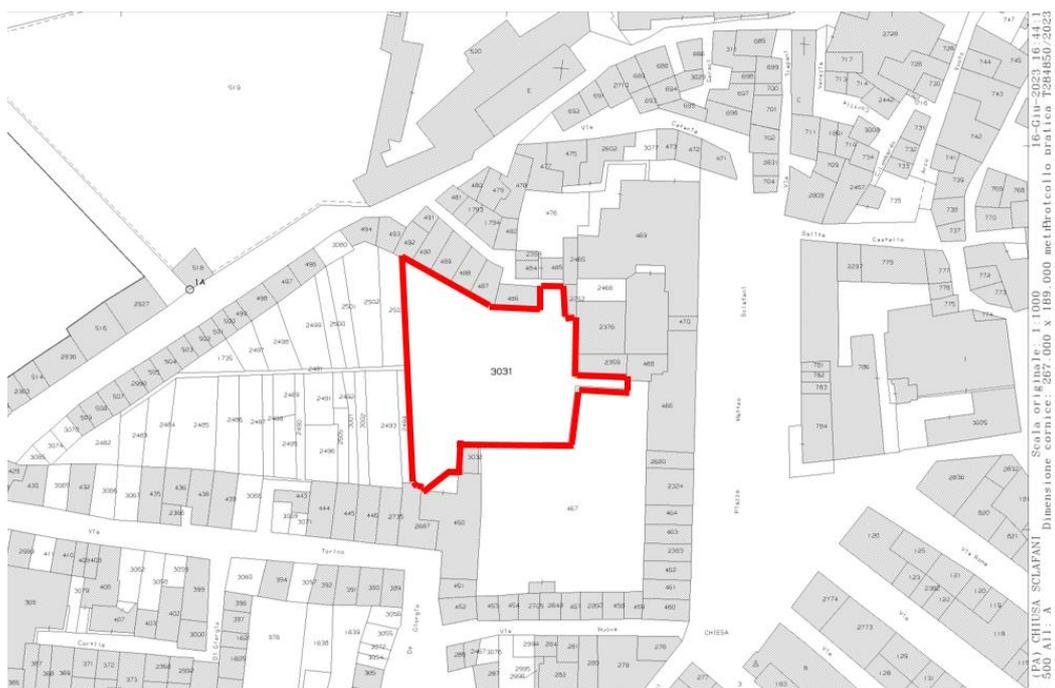
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in nel comune di Chiusa Sclafani(PA) in via San Vito – contrada conigliera, nella zona di Piazza Castello ,all'interno del centro storico, in zona territoriale omogenea "A" tessuti urbani di interesse storico ambientale, secondo il PRG vigente. Il bene presenta accesso dal magazzino indentificato con il BENE 2 e quindi dalla via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 . L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 3031, cl. 1, qualità seminativo.

Superficie: 1973 mq

Ha una forma regolare e si presenta in parte recintato con rete metallica e paletti in ferro ed in parte delimitato da un muro in pietra.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-1,2,3,4,5,6),la planimetria catastale (ALLEGATO-9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, richiesti tramite PEC ,(ALLEGATO 11) il titolo di provenienza, richiesto al notaio ***** in data 26/06/2023 e poi ritirato in presenza presso lo studio Notarile in data 18/07/2023 (ALLEGATO 10) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-1,2,3,4,5,6),la planimetria catastale (ALLEGATO-9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, richiesti tramite PEC ,(ALLEGATO 11) il titolo di provenienza, richiesto al notaio ***** in data 26/06/2023 e poi ritirato in presenza presso lo studio Notarile in data 18/07/2023 (ALLEGATO 10) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-1,2,3,4,5,6),la planimetria catastale (ALLEGATO-9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, richiesti tramite PEC ,(ALLEGATO 11) il titolo di provenienza, richiesto al notaio ***** in data 26/06/2023 e poi ritirato in presenza presso lo studio Notarile in data 18/07/2023 (ALLEGATO 10) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-1,2,3,4,5,6),la planimetria catastale (ALLEGATO-9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, richiesti tramite PEC ,(ALLEGATO 11) il titolo di provenienza, richiesto al notaio in data 26/06/2023 e poi ritirato in presenza presso lo studio Notarile in data 18/07/2023 (ALLEGATO 10) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2**

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor *****, così come certificato anagrafico di stato civile, risulta coniugato con la signora ***** in data 31/07/1975 a Palazzo adriano, in regime di comunione dei beni. (ALLEGATO-9)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

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

- *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il signor *****, così come certificato anagrafico di stato civile, risulta coniugato con la signora *****a in data 31/07/1975 a ****Palazzo adriano, in regime di comunione dei beni. (ALLEGATO-11)

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

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

- *****
- *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori ***** così come certificato anagrafico di stato civile risultano coniugati in data 31/07/1975 a *****, in regime di comunione dei beni. (ALLEGATO-11)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

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

- *****
- *****
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- ****o (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori ***** così come certificato anagrafico di stato civile risultano coniugati in data 31/07/1975 a Palazzo Adriano, in regime di comunione dei beni. (ALLEGATO-11)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Così come risultanza dell'estratto di mappa, foglio MU, del comune di Chiusa Sclafani e dalla sovrapposizione con la foto aerea, l'immobile in esame, identificato con la p.lla 450 sub 3, confina : a Nord, in parte con la stessa p.lla 450 (oggetto di pignoramento), su cui si affaccia sui tetti ; ad Est con terreno di altra proprietà, identificato al catasto terreni con la p.lla 467; a Sud con il fabbricato di altra proprietà, identificato con la p.lla 451; ad Ovest, in parte con la via Trappeto Vecchio ed in parte con il fabbricato di altra proprietà, identificato al catasto fabbricati con la p.lla 2687 .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Così come risultanza dell'estratto di mappa, foglio MU, del comune di Chiusa Sclafani e dalla sovrapposizione con la foto aerea, l'immobile in esame, identificato con la p.lla 450 sub 4, confina : a Nord comunica con il vano cucina -pranzo (BENE 3) identificato al catasto fabbricati con il f. MU p.lla 3032, che a sua volta confina con il terreno-giardino (BENE 4), identificato al catasto terreni al f. 500, p.lla 3031, sempre oggetto di esecuzione; ad Est con terreno di altra proprietà, identificato con la p.lla 467; a Sud con il fabbricato identificato con la p.lla 451 di altra proprietà ed ad Ovest in parte con la via Trappeto Vecchio ed in parte con il fabbricato identificato con la p.lla 2687 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Così come risultanza dell'estratto di mappa, foglio MU, del comune di Chiusa Sclafani e dalla sovrapposizione con la foto aerea, l'immobile in esame, identificato con la p.lla 3032, confina : a Nord con l'appezzamento di terreno identificato al catasto terreni con la p.lla 3031 (BENE 4); ad Est con il terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 467; a Sud comunica con il magazzino identificato al catasto fabbricati , con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2); ad Ovest confina con lo stesso terreno identificato con la p.lla 3031 (BENE 4) , sempre oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

L'immobile in esame, identificato al catasto terreni con la p.lla 3031, a Nord confina con i fabbricati identificati al catasto fabbricati, con le p.lle 2752, 486, 487, 488,489,490, 492, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento; a Sud : in parte con i fabbricati identificati al catasto fabbricati, con p.lla 3032 (BENE 3) e p.lla 450 sub 4 (BENE 2) oggetto di pignoramento, e parte della p.lla 2687, di altra proprietà ed in parte con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 467 , non oggetto di esecuzione ; a Est in parte sempre con la stessa p.lla 467 ed in parte con i fabbricati identificati con le p.lle 2359, 2376, 2752; ad Ovest con gli appezzamenti di terreno identificati al catasto terreni con le p.lle 2503 , 2481, 2494 , tutti di



altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva .



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	129,52 mq	176,40 mq	1	176,40 mq	3,20 m	Piano Primo
locale di sgombero	60,84 mq	82,75 mq	0,70	57,92 mq	2,80 m	Piano ammezzato
balconi	2,58 mq	2,58 mq	0,3	0,77 mq	0,00 m	Piano Primo
Terrazzo	18,28 mq	18,28 mq	0,30	5,48 mq	0,00 m	Piano secondo
Totale superficie convenzionale:				240,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,57 mq		

La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, più: la superficie dei balconi scoperti e terrazza calcolate al 30%, la superficie dei locali di sgombero al 70%, così calcolata sulla base delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

L'appartamento oggetto di esecuzione posto al piano primo ad uso civile abitazione, avente ingresso sia dal



civico n°5 che dal civ. n°9 , è composto da un ingresso di mq 6,69, da un zona pranzo di mq 22,51, una camera da letto da 19,16 mq, una camerata di 12,86 mq, una camera da letto di 15,86 mq, un wc di 2,90 mq ed uno di 4,76 mq con ripostiglio di 1,98 mq, tutti con finestre, un disimpegno di 5,48 mq, una cucina di mq 21,72 ed un salotto di 15,60 mq con balconi che prospettano sulla via Trappeto Vecchio.

Dalla scala che comunica con il magazzino sottostante, si può accedere ad un piano ammezzato, costituito da due vani definiti locali di sgombero, rispettivamente di 31,80 mq e 29,04 mq, finestrati.

Dal salone si può accedere tramite una scala abbastanza ripida al soprastante terrazzo di mq 18,28, con sottotetto, prospettante sempre su via Trappeto Vecchio

Il bene oggetto di esecuzione composto:

da un'abitazione posta al piano primo avente superficie coperta lorda pari a mq 176,40 (comprensiva di muri perimetrali esterni al 100% e del 50% di quelli comuni), superficie utile media pari a ml 3,20, mentre i balconi coprono una superficie di mq 2,58, (che calcolata al 30% equivale a 0,77 mq);

da due locali di sgombero posti al piano ammezzato avente superficie coperta lorda di mq 82,75 (che calcolate al 70% equivale a 57,92 mq) ed altezza utile media pari a 2,80 ml;

da un terrazzo con sottotetto non abitabile posto al piano secondo avente superficie pari a i mq 18,28 (che calcolata al 30% equivale a 5,48 mq).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	167,94 mq	220,30 mq	1	220,30 mq	3,20 m	terra
magazzino ad uso cantina	61,11 mq	82,50 mq	0,90	74,25 mq	2,60 m	Piano Terra
cortile a cielo aperto	24,70 mq	32,89 mq	0,3	9,87 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				304,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				304,42 mq		

La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, così calcolata sulla base delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

Il magazzino oggetto di esecuzione posto al piano terra, avente ingresso principale dal civico n°7 e secondario dal civ. n°9 , è composto da un grande vano ad uso magazzino di forma rettangolare allungata di mq 131,00, da tre ripostigli rispettivamente di mq 1,11, mq 2,61, mq 4,98, da un disimpegno di mq 7,63, un ingresso di mq 12,69, un altro disimpegno antistante il bagno di mq 6,40, un wc di mq 1,52 senza finestre, due locali cantina rispettivamente di mq 29,70 e mq 31,41 ed un cortile a cielo aperto delimitato da muro di circa 2,00 ml di mq 24,70.

Dal magazzino si accedere al cortile a cielo aperto da cui si accede sia ai locali cantina e sia al terreno individuato come BENE 4 , tramite una porta posta nel muro perimetrale del cortile. Inoltre sempre tramite un'altra porta posta infondo allo stesso grande vano ad uso magazzino, si accede al vano cucina individuato



come BENE 3.

Il bene oggetto di esecuzione composto da un magazzino posto al piano terra presenta :

superficie coperta lorda, comprendente di locali magazzino con ripostigli, disimpegni, wc ed ingresso, (comprensiva di muri perimetrali esterni al 100% e del 50% di quelli comuni) di mq 220,80 e superficie utile pari a mq 167,94

superficie coperta lorda dei locali cantina è pari a mq 82,50 e superficie utile pari a mq 61,11; (che in questo caso viene calcolata nella misura del 90% in quanto non è una pertinenza, ma un locale ad uso cantina posto nello stesso piano terra identificato catastalmente come unico magazzino, per cui equivale al 74,25 mq)

mentre la superficie occupante il cortile è pari a mq 32,89 e la superficie utile pari a mq 24,70 (che calcolata al 30% equivale a 9,87 mq)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino - stato di fatto cucina	33,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,97 m	terra
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, così calcolata sulla base delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

Il magazzino in realtà cucina allo stato dei luoghi, oggetto di esecuzione posto al piano terra, avente accesso dal magazzino identificato come BENE 2, presenta quindi, ingresso sia dal civico n°7 che dal civ. n°9 , è composto da un unico vano ad uso cucina di forma rettangolare di mq 33,00, con tetto ad unica falda inclinata con travi in legno.

Dal vano cucina si può accedere al terreno individuato come come BENE 4 .

Il bene oggetto di esecuzione composto da un magazzino – cucina, posto al piano terra presenta :

superficie coperta lorda, pari a mq 45 e superficie utile pari a mq 33,00 , altezza media utile pari a 2,97 ml.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno non edificabile	1973,00 mq	1973,00 mq	1	1973,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1973,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1973,00 mq		



Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e dall'elaborazione dei dati con programmi di grafica tipo autocad.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2



Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2,3,4,5,6)

La ricostruzione precedente coincide con i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e con il certificato notarile depositato in fascicolo.

Si precisa che nel passaggio della ricostruzione storica, della visura catastale della p.lla 450 sub 3, alla voce storia degli intestatari precenti dell'immobile, non risultavano i signori: ***** , che risulta ancora come vecchio intestatario; inoltre non risultavano i signori: ***** che risulta ancora intestatario, questo perché dopo la successione non erano state presentate le volture, per cui non era stato effettuato l'allineamento delle quote degli intestatari, anche se alla fine, la voltura della vendita per la piena proprietà dell'immobile è regolarizzata, infatti l'intestatario dell'immobile in esecuzione corrisponde al signor ***** con diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente sottolinea che:



- la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di ****
- la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di ***** (già erede di Di *****).
- la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di **** (già erede di Di *****).
- la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di ****.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq



		Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	***	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO,2,3,4,5,6)

La ricostruzione precedente coincide con i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e con il certificato notarile depositato in fascicolo.

Si precisa che nel passaggio della ricostruzione storica, della visura catastale della p.lla 450 sub 3, alla voce storia degli intestatari precenti dell'immobile, non risultavano i signori: ***** , che risulta ancora come vecchio intestatario; inoltre non risultavano i signori: ***** che risulta ancora intestatario, questo perché dopo la successione non erano state presentate le volture, per cui non era stato effettuato l'allineamento delle quote degli intestatari, anche se alla fine, la voltura della vendita per la piena proprietà dell'immobile è regolarizzata, infatti l'intestatario dell'immobile in esecuzione corrisponde al signor ***** con diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di **.
- la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di *****



(già erede di *****).

-la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di **** (già erede di *****

-la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di ***

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13



		Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2,3,4,5,6)

La ricostruzione precedente coincide con i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e con il certificato notarile depositato in fascicolo.

Si precisa che nel passaggio della ricostruzione storica, della visura catastale della p.lla 3032, in oggetto, i vecchi intestatari dell'immobile non risultano in quanto la stessa proviene dalla p.lla 2751 la quale a seguito di nuova costituzione del 20/11/2014, prat. N. PA 0372486, in atti dal 20/11/2014- tipo mappale presentato il 20/11/2014 è stata soppressa e sono state costituite: la p.lla 3032 che ad identificare la nuova parte di fabbricato e la p.lla 3031 che identifica la rimanente parte di superficie del terreno. L'immobile identificato con la p.lla 3032 è stato costituito, quindi accatastato, in data successiva all'atto di provenienza, nel quale lo stesso immobile veniva riportato come annesso ripostiglio retrostante al fabbricato identificato al catasto fabbricati con la p.lla 450, ma non era ben identificato con una particella assestante in quanto trasformato sull'appezzamento di terreno confinante riportato nell'atto di compravendita ed identificato con la p.lla 2751. Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di ****.
- la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di **).
- la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di ***-la



data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13



		Piano 1-2
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2
Dal 09/09/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 450, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 241 mq Rendita € 255,13 Piano 1-2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2,3,4,5,6)

La soprastante ricostruzione riportata sopra riporta perfettamente i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e del certificato notarile depositato in fascicolo.

In riferimento all'unità immobiliare identificata con la p.lla 3031 del foglio 500, si precisa che è stata costituita al catasto Fabbricati in data 20/11/2014, pratica n. PA0372486, in atti dal 20/11/2014 (prat. N. 372486.1/2014) è stata originata dal terreno già censito al predetto catasto al foglio 500, p.lla 2751.

Pertanto la p.lla 3031 proviene dalla p.lla 2751 la quale a seguito di nuova costituzione del 20/11/2014, è stata soppressa e sono state costituite: la p.lla 3032 che va ad identificare la nuova parte di fabbricato e la p.lla 3031 che identifica la rimanente parte di superficie del terreno. .

-.

Si precisa che nel passaggio della ricostruzione storica, della visura catastale della p.lla 3031, alla voce storia degli intestatari dell'immobile, non risultano i signori: ***** e risulta ancora l'intestatario, questo perché dopo la successione non erano state presentate la volture, per cui non era stato effettuato l'allineamento delle quote degli intestatari, anche se alla fine, la voltura della vendita per la piena proprietà dell'immobile è stata effettuata regolarmente, infatti l'intestatario dell'immobile in esecuzione corrisponde al signor **** con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e la signora ***** con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di **



-la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di *****).

-la data del 17/07/1992, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di *****).

-la data del 26/02/1991, corrisponde alla data dell'apertura della denuncia di successione in morte di Di *****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	mu	450	3		A3	1	9,5 vani	241 mq	255,13 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

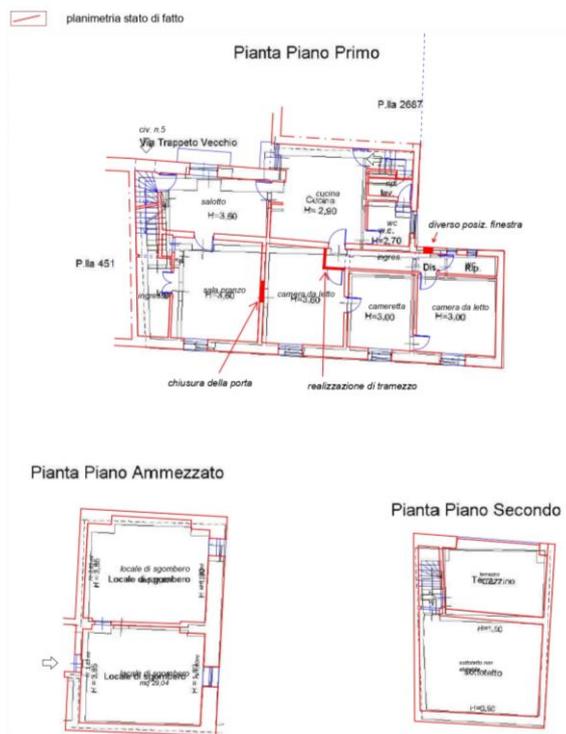
Vi è corrispondenza tra dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dall'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono rilevate delle piccole difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono nella chiusura di una porta interna e nella realizzazione di piccolo tramezzo con porta di collegamento nella zona di ingresso alle camere da letto e nel posizionamento errato di una delle finestre del bagno .

Considerato che non è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusa nessun titolo abilitativo e quindi nessun elaborato, in quanto l'edificio è di antica costruzione e risalente, come dichiarato nel titolo di provenienza antecedente al 1967, per le difformità riscontrate, come meglio descritto nel capitolo dedicato alle regolarità edilizie, il sottoscritto ctu, al fine dell'iter urbanistico , ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo , tramite la presentazione di un modello di variazione - Docfa per aggiornamento di planimetria

- La sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidente (ALLEGATO-15)





SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE con STATO DI FATTO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	mu	450	4		C2	7	230 mq	304 mq	249,45 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dall'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta conforme alla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate. Si fa presente che non è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusa nessun titolo abilitativo e quindi nessun elaborato, in quanto l'edificio è di antica costruzione e risalente, come dichiarato nel titolo di

provenienza antecedente al 1967.

- La sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidente (ALLEGATO-15)



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE con STATO DI FATTO

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	mu	3032			C2	3	33	42 mq	17,04 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

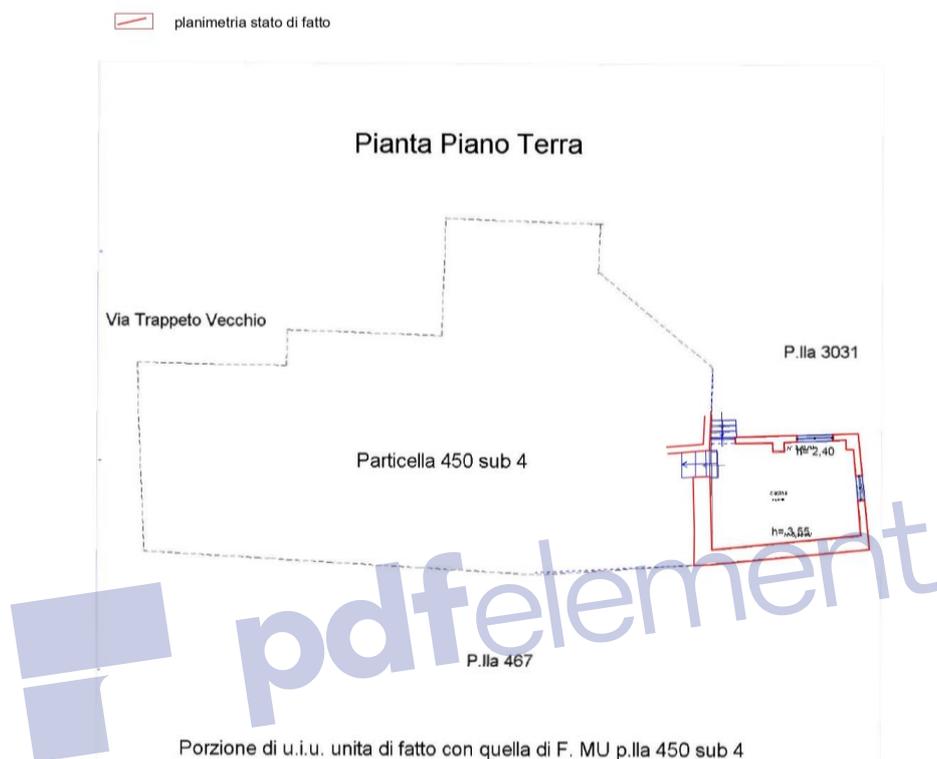
Dall'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione

immobiliare , risulta conforme alla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenda delle Entrate.

Si fa presente che non è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusa nessun titolo abilitativo e quindi nessun elaborato, in quanto l'edificio è di antica costruzione e risalente, come dichiarato nel titolo di provenienza antecedente al 1967.

- La sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidente (ALLEGATO-15)



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE con STATO DI FATTO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
500	3031			via San Vito	Seminativo	1	1973 mq mq	9,17 €	2,04 €	

Corrispondenza catastale

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

Per l'immobile sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (foglio mappale) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale ed ai dati riportati in visura, ma non corrisponde esattamente alle colture in quanto in quanto nello stesso sono presenti alberi di frutto e ulivo e piante varie.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità

PATTI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 ,
PIANO 1- 2**

Non risultano contratti di locazione in essere. In quanto pur constatando al momento dei sopralluoghi che la figlia occupa l'immobile, questo è a titolo gratuito, così come dichiarato dagli stessi, per concessione fattane dall'esecutato padre, e che non vi è alcun comodato, in quanto l'utilizzo è ad esclusivo uso familiare, per cui sotto istanza da parte del Giudice, il sottoscritto CTU, nell'ipotesi di occupazione senza titolo dell'immobile altrui, ha provveduto a determinare l'indennità di occupazione mensile dell'immobile che ammonta a 200,00 euro al mese, per cui il Giudice ha già Onerato il pagamento da parte del terzo occupante, alla Custodia, con decorrenza dal mese di gennaio 2023, mediante versamento da eseguirsi entro il giorno 30 di ogni mese.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.
L'immobile è usato dall'esecutato.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.
L'immobile è usato dall'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Non risultano contratti di locazione in essere.
L'immobile è usato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 ,
PIANO 1- 2**

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni e manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Si precisa che a seguito di successivo sopralluogo per estensione del pignoramento si è potuto constatare la finitura delle opere di completamento di uno dei bagni e tinteggiatura di alcune camere

Lo stato di conservazione è buono e rifinito in tutte le parti.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario, in riferimento al locale ad uso magazzino infatti come si evince



dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali anche se lo stesso non si presenta ben rifinito, infatti la pavimentazione, ad eccezione del disimpegno con bagno che è rifinito con piastrelle di tipo gress, posto infondo al locale magazzino ed in prossimità del locale cucina identificato con il BENE 3, è in battuto cementizio e le pareti versano in discrete condizioni, rifinite in parte con tonachina ed in parte con rinzaffo di cemento bianco.

La scala di accesso al piano primo ed ammezzato posta nell'ingresso del civico n° 9 si presenta in scarso stato di conservazione, con pedate rifinite con piastrelle in graniglia di cemento di scarsa fattura.

I due locali cantina sono in uno stato di abbandono, con tetti in legno e cannucciato in condizioni di degrado, pareti con presenza di umidità di risalita, con segni di scrostature, ed allo stato grezzo, accenno di pareti divisorie in cannucciato non rilevabili, assenza di impianto di illuminazione e di pavimentazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario, in riferimento al locale ad uso cucina infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e si presenta sufficientemente rifinito, con pavimentazione in gress di discreta fattura, pareti in parte pietra a faccia vista ed in parte rifinite con tonachina.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, tenuto bene e coltivato dall'esecutato e non è soggetto a rischi incendi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

L'immobile oggetto di esecuzione, posto al piano primo, secondo ed ammezzato di un edificio a due elevazioni di proprietà dello stesso esecutato non presenta parti comuni ma è comunicante, tramite una scala interna, con il magazzino identificato con il BENE 2.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, posto al piano terra, di un edificio a due elevazioni di proprietà dello stesso esecutato non presenta parti comuni ma è comunicante, tramite una scala interna, con l'abitazione soprastante identificato con il BENE 1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, posto al piano terra, di un edificio a due elevazioni di proprietà dello stesso esecutato non presenta parti comuni ma è comunicante, tramite una scala interna, con l'abitazione soprastante



identificato con il BENE 1 .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

IL cespite non possiede parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive a meno del diritto di accesso all'appartamento a mezzo di spazi comuni condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive a meno del diritto di accesso all'appartamento a mezzo di spazi comuni condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive a meno del diritto di accesso all'appartamento a mezzo di spazi comuni condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive a meno del diritto di entrare dal magazzino identificato con la p.lla 450 sub 4 e p.lla 3032 di proprietà dello stesso esecutato ed oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, ad eccezione del piano ammezzato che si presenta in discrete condizioni

-Si presenta con zona giorno esposta ad ovest ed ad est ed a confine con l'immobile adiacente, mentre la zona notte è prevalentemente esposta ad est.

La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo abitazione con pianta di tipo rettangolare su di un livello , posta a piano primo, accessibile da una scala in muratura ad unica rampa, rivestita in marmo, avente ingresso dalla via



Trappeto Vecchio civico n°5 ed un secondo ingresso sempre dalla stessa via ma dal civico n° 9, con scala sempre in muratura a rampe parallele, con rivestimento delle sole pedate in piastrelle di scarsa fattura, e lo stesso ingresso comunica con il magazzino sottostante.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che: -La struttura portante è in muratura ed i solai in parte con ferri a T e mattoni pressati ed in parte in legno; - copertura in parte a falda inclinata ed in parte a terrazzo, rifinito con piastrelle, raggiungibile da una scala in muratura molto ripida con parte a ventaglio, non rifinita, accessibile dal salotto.;

-Pareti esterne di spessore circa 60 cm, in pietra, in parte a faccia vista ed in parte rifinite con intonaco di tipo li vigni; -Pareti interne dello spessore di 30 cm, di 20 cm e di 15 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina; -Pavimentazione interna, comprese quella del servizio igienico e cucina in piastrelle di ceramica; i tetti in parte a volta; - Porte interne in legno e portoni d'ingresso principale in legno a doppio battente con citofono e l'altro in ferro, in condizioni sufficienti;

- gli infissi sono in legno massello mordenzato noce con vetri camera e persiane in legno; -Impianto , idrico, fognario, sottotraccia ed allacciati alle rete comunale, mentre l'impianto elettrico non tutto sottotraccia;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia alimentata a gas \e da piastre radianti o termosifoni in alluminio preverniciato, ma non ancora ben definito; presenta una riserva idrica posta nel terrazzo soprastante.

Esternamente l'intero edificio è rifinito in parte con intonaco di tipo civile ed in parte in pietra.

Il piano ammezzato si presenta allo stato grezzo con pavimenti in graniglia di cemento di vecchia e scarsa fattura, il tetto con travi in legno e cannucciato, la muratura presenta alcune lesioni che però non vanno ad inficiare la stabilità dello stesso immobile , ciò tuttavia il piano necessita di opere di interventi di ristrutturazione ordinaria ed straordinaria.

Il terrazzo posto al piano secondo si presenta con piastrelle in cotto in condizioni discrete e ringhiera in ferro pieno, mentre la restante parte del piano è sottotetto non abitabile in quanto basso, ma accessibile e quindi ispezionabile, da una piccola porticina interna. Il manto di copertura in coppi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento per quanto riguarda il magazzino si presenta in buone condizioni statiche, ma non ben rifinito infatti la pavimentazione è in battuto cementizio , le pareti rifinite con tonachina in discrete condizioni, mentre i locali ad uso cantina versano in condizioni scadenti ed in uno stato di abbandono, con tetti in legno e cannucciato ammalorato , pareti con segni di scrostature , per cui necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria .

- La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo magazzino con pianta di tipo rettangolare su di un livello , posto a piano terra accessibile da un ingresso dalla via Trappeto Vecchio dal civico n°7, con grande portone in ferro, ed un secondo ingresso sempre dalla stessa via dal civico n° 9, tramite una porta in ferro, che immette ad un ingresso, con scala in muratura a rampe parallele, rivestita con piastrelle, in condizioni di rifinitura non buone, che conduce al piano primo ed ammezzato (BENE 1) e tramite un'altra porta al disimpegno che conduce allo stesso locale magazzino.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che: -La struttura portante è in muratura con muri in pietra ed i solai in parte in legno formato da travi, travetti e assito di tavole ed alcuni con ferri a T e mattoni pressati. - copertura di tutto dell'edificio in parte a terrazzo, raggiungibile da una scala in muratura molto ripida con parte a ventaglio e non rifinita, accessibile dal salotto del primo piano ed in parte a falda inclinata; -Pareti esterne di spessore circa 60 cm, in pietra, in parte a faccia vista, in parte rifinite con



intonaco di tipo li vigni; -Pareti interne dello spessore variabile dai 60 cm ai 40 cm e qualche tramezzo da 10 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina; -Pavimentazione interna, in battuto di cemento per la zona magazzino, mentre nel disimpegno con bagno in piastrelle di ceramica, la zona ad uso cantina ed in cortile a cielo aperto in battuto di cemento; la scala che conduce al piano primo con pedate rivestite in piastrelle di scadente fattura; i tetti in parte a volta; - Porte interne in legno di scarsa fattura, e portone grande e piccolo d'ingresso, in ferro, in condizioni sufficienti;

- gli infissi della zona magazzino, che consistono in finestre alte, sono in legno con vetri semplici e portoncini interni, di scarsa fattura; mentre quelli presenti nella zona cantina sono quasi fatiscanti e presentano grate in ferro di scarsa fattura;

-Impianto, idrico, fognario, sottotraccia ed allacciati alle rete comunale, mentre l'impianto elettrico non sottotraccia;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni statiche, ed è sufficientemente rifinito, con pareti in muratura portante, in parte in pietra a faccia vista ed in parte rifinite con tonachina, la pavimentazione è in gress.

- La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo magazzino ma ad uso cucina, con pianta di tipo rettangolare, posto a piano terra accessibile dal magazzino identificato come BENE 2, che a sua volta presenta due ingressi dalla via Trappeto Vecchio dal civico n°7, con grande portone in ferro, ed dal civico n° 9, tramite una porta in ferro, che immette ad un ingresso, con scala in muratura a rampe parallele, con pedate rivestite con piastrelle in graniglia di cemento di scarsa fattura, che conduce al piano primo ed ammezzato (BENE 1) e tramite un'altra porta al disimpegno che conduce allo stesso locale magazzino.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che: -La struttura portante è in muratura con muri in pietra ed il solaio in parte in legno formato da travii e tavolato ad unica falda con manto di copertura in tegole.

-Pareti esterne di spessore circa 60 cm, rifinite esternamente ed internamente in parte con intonaco di tipo li vigni ed in parte in pietra a faccia vista. -Pavimentazione interna, in gress;

- Porta interna in legno di scarsa fattura, e portoncino in alluminio- ferro che immette nell'appezzamento di terreno anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare identificato come BENE 4; di sufficiente fattura;

- gli infissi sono in legno di scarsa fattura con grate esterne ma senza imposte;

-Impianto, idrico, fognario, sottotraccia ed allacciati alle rete comunale, mentre l'impianto elettrico non è sottotraccia;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Trattasi di un appezzamento di terreno di 1973 mq, sito all'interno del centro abitato del comune di Chiusa Sclafani (PA) in via San Vito – contrada conigliera, nella zona di Piazza Castello ,all'interno del centro storico, in zona territoriale omogenea "A" tessuti urbani di interesse storico ambientale, secondo il PRG vigente. Il bene presenta accesso dal magazzino indentificato con il BENE 2 e quindi dalla via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 3031, cl. 1, qualità seminativo.

Trattasi di un fondo con classe colturale catastale di tipo, SEMINATIVO, ma allo stato dei luoghi presenta alberi da frutto, qualche albero di ulivo e coltivazioni varie ad uso esclusivamente familiare.

Lo stesso ha una forma abbastanza regolare, recintato in parte con rete metallica e paletti ed in parte delimitato da un lungo muro in pietra.

Non è un terreno edificabile.



Lo scrivente, al fine di definire un coefficiente globale di merito, utile per la stima, ha considerato alcune caratteristiche peculiari :

FERTILITÀ: Buona

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata

GIACITURA: pianeggiante

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

UBICAZIONE: buona

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

ACCESSO: scarso , accessibile solo dal BENE 2 e BENE 3

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA: Regolare

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

ESPOSIZIONE: Buono

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali le esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

AMPIEZZA: piccolo appezzamento

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

RISORSA IRRIGUA: assente

Questo fattore tiene conto della presenza o assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falda da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

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

L'immobile al momento del secondo sopralluogo risulta occupato, dalla figlia che vi abita con la propria famiglia. Si fa presente, così come dichiarato dagli stessi, che l'occupazione è a titolo gratuito, per concessione fattane dall'esecutato padre, e che non vi è alcun comodato, in quanto l'utilizzo è ad esclusivo uso familiare, per cui sotto istanza da parte del Giudice, il sottoscritto CTU, nell'ipotesi di occupazione senza titolo dell'immobile altrui, ha provveduto a determinare l'indennità di occupazione mensile dell'immobile che ammonta a 200,00 euro al mese, per cui il Giudice ha già Onerato il pagamento da parte del terzo occupante, alla Custodia , con decorrenza dal mese di gennaio 2023, mediante versamento da eseguirsi entro il giorno 30 di ogni mese.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato. Ed è accessibile solo dal BENE 3 e BENE 2

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**** nato a Portici (NA) il 03/07/1941, proprietario per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ****	dichiarazione di successione in morte ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	15/07/1991	286	189		
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***** nato a Portici (NA) il 15/05/1943, proprietario per 1/15 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****G	Dichiarazione di successione in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**** nata a Palermo il 24/01/1939, proprietaria per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione in morte ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***** nato a Palermo il 14/01/1937, proprietario per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: D*****	Dichiarazione di successione in morte ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1992	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	DI **** nata a Palermo (PA) il 14/01/1937 proprietaria per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione in morte *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***** nato a Palermo il 11/03/1966, proprietario per 1/12 di proprietà. Codice	Dichiarazione di successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Fiscale/P.IVA: *****	17/07/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***** nata Chiusa Sclafani il 08/08/1939, proprietaria per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazioni di successione in morte di Di Giorgio Francesco (già erede di *		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		17/07/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***** a Palermo il 30/01/1970, proprietario per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	dichiarazione di successione in morte di DI * (già erede **ro)		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		17/07/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***** ANTONIA nata Chiusa Sclafani il 13/06/1946, proprietaria per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	dichiarazione di successione in morte di *		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		17/07/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	28/12/1992	445	190



Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	***** **nata Chiusa Sclafani il 19/09/1932, proprietaria per 1/6 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***	dichiarazione di successione in morte di *** (già erede di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	16/11/1992	377	190		
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*** nato a Chiusa Sclafani il 30/07/1936, proprietario per 1/6 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione in morte di * (già erede di ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	16/11/1992	377	190		
Dal 09/09/1996	**** nato a Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948 - Priiprietario 1/ 1 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: C*****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salerno Cardillo	09/09/1996	1803	773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/09/1996	31351	24161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	20/09/1996	603			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La part.lla 450 sub 3 del foglio MU, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 450 del foglio 500, come si evince già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Successivamente in riferimento ad atto di aggiornamento de 27/ 11/2014, Prat. 0380233 per la diversa distribuzione di spazi interni viene identificata con la p.lla 450 sub 3, piano 1° e 2° , cat. A/3.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, Il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 450 sub 3 è pervenuto al signor ***** nato Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948, c.f: ***** per i diritti di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni, con la propria coniuge signora ***** nata a Palazzo Adriano il 19/04/1952, per atto di compravendita a rogito del ***** di Corleone del 09/09/1996, rep. 1803, racc. 773, trascritto presso conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 13/09/1996 al nn. 31351/24161da potere dei signori: ***, ****

Si precisa inoltre che prima del ventennio antecedente al pignoramento l'immobile era pervenuto alle parti venditrici, (per la quota indivisa di 1/3):

-Signori: *****apertasi il 26/02/1991 – denuncia di successione n.286 vol.189 registrata a Corleone il 15.07.1991 al n.286 vol.189;

-- signori: DI *****apertasi a Chiusa Sclafani il 17.07.1992 – denuncia di successione n. 445, vol. 190, registrata a Corleone il 28/12/1992;

- Signori: **) apertasi a Chiusa Sclafani il 01.10.1992 – denuncia di successione n. 377, vol.190 registrata a Corleone il 16/11/1992.

All'originario proprietario ***** era pervenuta per successione al padre *****, apertasi in data 30/06/1930.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	* nato a Portici (NA) il 03/07/1941, proprietario per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***	dichiarazione di successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	15/07/1991	286	189	
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	** nato a Portici (NA) il 15/05/1943, proprietario per 1/15 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****G	Dichiarazione di successione in morte di ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**** nata a Palermo il 24/01/1939, proprietaria per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ****	Dichiarazione di successione in morte *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**** nato a Palermo il 14/01/1937, proprietario per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ***	Dichiarazione di successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1992	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*** nata a Palermo (PA) il 14/01/1937 proprietaria per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione in morte *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 17/07/1992 al	*** nato a Palermo il 11/03/1966,	Dichiarazione di successione in morte di * (già erede di Di *			



09/09/1996	proprietario per 1/12 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	28/12/1992	445	190		
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	**** nata Chiusa Sclafani il 08/08/1939, proprietaria per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *	Dichiarazioni di successione in morte di Di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Corleone	28/12/1992	445	190		
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*** nato a Palermo il 30/01/1970, proprietario per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ****	dichiarazione di successione in morte *)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Corleone	28/12/1992	445	190		
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*usa Sclafani il 13/06/1946, proprietaria per 1/12 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	dichiarazione di successione in morte di **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Firmato Da: BUSCEMI ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b0e1365dbb3171a



		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*** nata Chiusa Sclafani il 19/09/1932, proprietaria per 1/6 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *	dichiarazione di successione in morte di ***)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	16/11/1992	377	190		
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	* nato a Chiusa Sclafani il 30/07/1936, proprietario per 1/6 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *	Dichiarazione di successione in morte di Di *)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	16/11/1992	377	190		
Dal 09/09/1996	* nato a Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948 - Priiprietario 1/ 1 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salerno Cardillo	09/09/1996	1803	773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/09/1996	31351	24161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	20/09/1996	603			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La part.lla 450 sub 4 del foglio MU, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 450 del foglio 500, come si evince già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Successivamente in riferimento alla variazione presentata presso il catasto fabbricati per AMP , (da Opificio D/1 a magazzino C/2) VSI, DEP in data 27/11/2014 Prat. 0380269 deriva dall'unità immobiliare già censita al predetto catasto al f. MU, p.lla 450 sub 2 cat. D/1; pertanto per tale atto di aggiornamento e quindi soppressione della p.lla 450 sub 2, viene identificata con la p.lla 450 sub 4 , cat. C/2.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, Il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 450 sub 4 è pervenuto al signor ** nato Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948, c.f****, per i diritti di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni, con la propria coniuge signora *** nata a Palazzo Adriano il 19/04/1952, per atto di compravendita a rogito del notaio Franco *** di Corleone del 09/09/1996, rep. 1803, racc. 773, trascritto presso conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 13/09/1996 al nn. 31351/24161da potere dei signori: *****Si precisa inoltre che prima del ventennio antecedente al pignoramento l'immobile era pervenuto alle parti venditrici, (per la quota indivisa di 1/3):

-Signori: ** per successione di * apertasi il 26/02/1991 - denuncia di successione n.286 vol.189 registrata a Corleone il 15.07.1991 al n.286 vol.189;

-- signori: ***) apertasi a Chiusa Sclafani il 17.07.1992 - denuncia di successione n. 445, vol. 190, registrata a Corleone il 28/12/1992;

- Signori: ***** apertasi a Chiusa Sclafani il 01.10.1992 - denuncia di successione n. 377, vol.190 registrata a Corleone il 16/11/1992.

All'originario proprietario ** era pervenuta per successione al padre *****, apertasi in data 30/06/1930.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*** nato a Portici (NA) il 03/07/1941, proprietario per 1/15 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ****	dichiarazione di successione in morte di *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189



Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***** nato a Portici (NA) il 15/05/1943, proprietario per 1/15 di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *	Dichiarazione di successione in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	15/07/1991	286	189		
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Dichiarazione di successione in morte di ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	15/07/1991	286	189		
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	**	Dichiarazione di successione in morte di ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	15/07/1992	286	189		
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***	Dichiarazione di successione in morte di Di Giorgio Pietro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

Firmato Da: BUSCEMI ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b0e1365dbb3171a



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*	Dichiarazione di successione in morte di **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	*****	Dichiarazioni di successione in morte **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***	dichiarazione di successione in morte di **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	**	dichiarazione di successione in morte ****)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	***	dichiarazione di successione in morte **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	16/11/1992	377	190
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	**	Dichiarazione di successione in morte ***)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	16/11/1992	377	190
Dal 09/09/1996	***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salerno Cardillo	09/09/1996	1803	773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/09/1996	31351	24161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	20/09/1996	603	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

In riferimento all'unità immobiliare identificata con la p.lla 3032 del foglio MU, si precisa che è stata costituita al catasto Fabbricati in data 27/11/2014, pratica n. PA0380272, in atti dal 27/11/2014 (prat. N. 2929.1/2014) è stata edificata sull'appezzamento di terreno già censito al predetto catasto al foglio 500, mappale 2751. Si precisa inoltre che il bene identificato al catasto fabbricati con il foglio Mu p.lla 3032, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 3032 del foglio 500.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, Il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 450 sub 4 è pervenuto al signor ***** nato Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948, c.f: ****T, per i diritti di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni, con la propria coniuge signora ***** nata a Palazzo Adriano il 19/04/1952, per atto di compravendita a rogito del notaio **** di Corleone del 09/09/1996, rep. 1803, racc. 773, trascritto presso conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 13/09/1996 al nn. 31351/24161 da potere dei signori: ***** nata a Chiusa Sclafani il 13/07/1946, ***

Si precisa inoltre che prima del ventennio antecedente al pignoramento l'immobile era pervenuto alle parti venditrici, (per la quota indivisa di 1/3):

-Signori: ****, per successione di *****apertasi il 26/02/1991 - denuncia di successione n.286 vol.189 registrata a Corleone il 15.07.1991 al n.286 vol.189;

-- signori: *** (già erede di *****) apertasi a Chiusa Sclafani il 17.07.1992 - denuncia di successione n. 445, vol. 190, registrata a Corleone il 28/12/1992;

- Signori: **** apertasi a Chiusa Sclafani il 01.10.1992 - denuncia di successione n. 377, vol.190 registrata a Corleone il 16/11/1992.

All'originario proprietario **, apertasi in data 30/06/1930

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*****	Dichiarazione di successione in morte *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1992	286	189
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***	Dichiarazione di successione in morte di **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	15/07/1991	286	189	
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***	Dichiarazione di successione in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	15/07/1991	286	189	
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	***	dichiarazione di successione in morte di **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	15/07/1991	286	189	
Dal 26/02/1991 al 09/09/1996	*	Dichiarazione di successione in morte **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	15/07/1991	286	189
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	**	dichiarazione di successione in morte **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***	dichiarazione di successione in morte di **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	***	Dichiarazione di successione in morte di **)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 17/07/1992 al 09/09/1996	**	Dichiarazioni di successione in morte di *)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		17/07/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	Dichiarazione di successione in morte *)		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		01/10/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	16/11/1992	377	190
Dal 01/10/1992 al 09/09/1996	*****	dichiarazione di successione in morte di *)		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		01/10/1992		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Corleone	16/11/1992	377	190
Dal 09/09/1996	**	Atto di Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Salerno Cardillo	09/09/1996	1803	773
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Palermo	13/09/1996	31351	24161
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Corleone	20/09/1996	603	
--	--	----------	------------	-----	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento all'unità immobiliare identificata con la p.lla 3031 del foglio 500, si precisa che è stata costituita al catasto Fabbricati in data 20/11/2014, pratica n. PA0372486, in atti dal 20/11/2014 (prat. N. 372486.1/2014) è stata originata dal terreno già censito al predetto catasto al foglio 500, p.lla 2751.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 450 sub 4 è pervenuto al signor * nato Chiusa Sclafani (PA) il 18/09/1948, c.f: **4T, per i diritti di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni, con la propria coniuge signora *** nata a Palazzo Adriano il 19/04/1952, per atto di compravendita a rogito del notaio * di Corleone del 09/09/1996, rep. 1803, racc. 773, trascritto presso conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 13/09/1996 al nn. 31351/24161 da potere dei signori: *****

Si precisa inoltre che prima del ventennio antecedente al pignoramento l'immobile era pervenuto alle parti venditrici, (per la quota indivisa di 1/3):

-Signori: ** apertasi il 26/02/1991 – denuncia di successione n.286 vol.189 registrata a Corleone il 15.07.1991 al n.286 vol.189;

-- signori: **) apertasi a Chiusa Sclafani il 17.07.1992 – denuncia di successione n. 445, vol. 190, registrata a Corleone il 28/12/1992;

- Signori: ****) apertasi a Chiusa Sclafani il 01.10.1992 – denuncia di successione n. 377, vol.190 registrata a Corleone il 16/11/1992.

All'originario proprietario ** era pervenuta per successione al padre ***, apertasi in data 30/06/1930.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessa in forza di contratto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/07/2004
Reg. gen. 33968 - Reg. part. 9079
Importo: € 120.000,00



A favore di *
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: ***
 Data: 08/07/2004
 N° repertorio: 8324
 N° raccolta: 3288

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- territorio, servizi di pubblicità immobiliare di Palermo il 10/03/2010
 Reg. gen. 15998 - Reg. part. 9659
 A favore di ***** S.P.A.

- **pignoramentonimmobile**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 15/03/2013
 Reg. gen. 14002 - Reg. part. 10772
 A favore di ****R.L.

- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- gterritorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 17/03/2023
 Reg. gen. 13222 - Reg. part. 10734
 A favore (di B*****D e per essa) Iside ***** S.r.l.
 Contro *****
- **pignoramento**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio do Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/12/2023
 Reg. gen. 62157 - Reg. part. 48343
 A favore di (**** S.r.l.
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio, di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/01/2024
 Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1578
 A favore di * e per essa *S.r.l.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della Società per Azioni che successivamente ha ceduto il credito al creditore procedente ***** e per essa I** .

Si precisa che i pignoramenti del 17/03/2023, del 20/12/2023 e del 12/01/2024 sono stati trascritti a favore ***** S.R.L. nella qualità di procuratore speciale della B*****mited.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessa in forza di contratto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/07/2004
Reg. gen. 33968 - Reg. part. 9079
Importo: € 120.000,00
A favore **
Contro *
Rogante: Notaio *****
Data: 08/07/2004
N° repertorio: 8324
N° raccolta: 3288
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo del 23/02/2005 n. 156899/2004
Iscritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Seviz. di pubblicità immobiliare di Palermo il 04/05/2005
Reg. gen. 23045 - Reg. part. 7070
Importo: € 114.824,38
A favore di *****
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo in data 24/06/2008 ai nn. 139496/2008
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio, servizi di pubblicità immobiliare di Palermo il 02/09/2008
Reg. gen. 51440 - Reg. part. 10620
Importo: € 132.726,00
A favore di **

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate- territorio, servizi di pubblicità immobiliare di Palermo il 10/03/2010
Reg. gen. 15998 - Reg. part. 9659
A favore di S.P.A.
Contro *****, ****
- **pignoramento immobile**
Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 15/03/2013
Reg. gen. 14002 - Reg. part. 10772
A favore di *** S.R.L.
Contro ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate- gterritorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il



17/03/2023

Reg. gen. 13222 - Reg. part. 10734

A favore di (* S.r.l.

Contro *****

- **pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio do Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/12/2023

Reg. gen. 62157 - Reg. part. 48343

A favore di (***** e per essa) .

Contro *****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio, di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/01/2024

Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1578

A favore di *****l.

Contro *****

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della ***** per Azioni che successivamente ha ceduto il credito al creditore precedente ** e per essa.

Si precisa che i pignoramenti del 17/03/2023, del 20/12/2023 e del 12/01/2024 sono stati trascritti a favore di * S.R.L. nella qualità di procuratore speciale della *****

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessa in forza di contratto di mutuo

Iscritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/07/2004

Reg. gen. 33968 - Reg. part. 9079

Importo: € 120.000,00

A favore di *

Contro *****

Rogante: *

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 8324

N° raccolta: 3288

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- territorio, servizi di pubblicità immobiliare di Palermo il



10/03/2010

Reg. gen. 15998 - Reg. part. 9659

A favore di .

Contro ****

- **pignoramento immobile**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 15/03/2013

Reg. gen. 14002 - Reg. part. 10772

A favore di *****.

Contro *****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 14/11/2013

Reg. gen. 50732 - Reg. part. 38314

A favore ****

Contro ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio do Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/12/2023

Reg. gen. 62157 - Reg. part. 48343

A favore di (****.

Contro *****na

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio, di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/01/2024

Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1578

A favore di (**.

Contro *a

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della ***** per Azioni che successivamente ha ceduto il credito al creditore precedente **** e per essa .

Si precisa che i pignoramenti del 17/03/2023, del 20/12/2023 e del 12/01/2024 sono stati trascritti a favore di ***** nella qualità di procuratore speciale della ***

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessa in forza di contratto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/07/2004



Reg. gen. 33968 - Reg. part. 9079
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** **
 Contro *****na
 Rogante: Notaio *N° repertorio: 8324
 N° raccolta: 3288

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- territorio, servizi di pubblicità immobiliare di Palermo il 10/03/2010
 Reg. gen. 15998 - Reg. part. 9659
 A favore di * S.P.A.
 Contro ****
- **pignoramentonimmoblie**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 15/03/2013
 Reg. gen. 14002 - Reg. part. 10772
 A favore di ***** S.R.L.
 Contro *****
- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 14/11/2013
 Reg. gen. 50732 - Reg. part. 38314
 A favore di *****
 Contro ****
- **pignoramento**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio do Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/12/2023
 Reg. gen. 62157 - Reg. part. 48343
 A favore di (*
- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia delle Entrate- Territorio, Servizio, di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/01/2024
 Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1578
 A favore di * e per ess) .
 Contro **

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della ***** che successivamente ha ceduto il credito al creditore * e per essa *****.

Si precisa che i pignoramenti del 17/03/2023, del 20/12/2023 e del 12/01/2024 sono stati trascritti a favore di * nella qualità di procuratore speciale della *ed.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 1450 sub 3, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-12), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica.

Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 1450 sub 4, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-12), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica.

Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 3032, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-12), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica.

Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 3031, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-12), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica.

Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 , PIANO 1- 2

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

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, per l'immobile oggetto di procedura, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo (Concessione edilizia, concessione Edilizia in Sanatoria, Autorizzazione edilizia ecc...) , per cui l'unico riferimento trovato rimane la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, attualmente in atti, del 27/11/2014, presentata per diversa distribuzione di spazi interni.

Dall'esame del Titolo di provenienza del 09/09/1996, si può evincere che l'immobile era già descritto per come si trova allo stato attuale e che ai sensi attuale mete è stato dichiarato antecedente al 1967 in conformità agli strumenti urbanistici e successivamente non sono state effettuate opere per le quali sia richiesta licenza edilizia o concessione.

Da un esame dell'immobile, dalla distribuzione interne, dallo spessore della muratura, si evince che l'immobile è di vecchia costruzione e ricadente nei pressi del castello .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione



immobiliare si sono rilevate delle piccole difformità con la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono nella chiusura di una porta interna e nella realizzazione di piccolo tramezzo con porta di collegamento nella zona di ingresso alle camere da letto e nel posizionamento errato di una delle finestre del bagno ed una leggera traslazione della stessa. Considerato che non è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusa nessun titolo abilitativo e quindi nessun elaborato, in quanto l'edificio è di antica costruzione, e dopo averne parlato anche con il tecnico dell'Ufficio di riferimento dello stesso comune, per le difformità riscontrate, ai fini della regolarizzazione sia necessario presentare una pratica per diversa distribuzione di spazi interni.

Per cui essendo un lotto unico, ed unico fabbricato, ai fini della regolarizzazione, si ritiene opportuno dover avanzare un'unica pratica per i BENI 1 -BENE 2 - BENE 3, che consiste nel presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, per diversa distribuzione di spazi interni, per il BENE 1; cambio di destinazione d'uso da D/1 a C/2, per il BENE 2, effettuato precedentemente a seguito di variazione catastale del 27/11/2014 pratica n. PA0380269 per cambio destinazione d'uso da opificio a magazzino senza richiesta di autorizzazione, e trattandosi di un cambio di destinazione d'uso senza opere edili strutturali e di una categoria inferiore a quella dell'atto di compravendita ed della visura, non è subordinata al pagamento delle spese degli oneri concessori; cambio di destinazione d'uso del BENE 3, da magazzino C/2 a abitazione A/3 per la cucina del piano terra (BENE 3) e frazionamento e fusione del piano terra.

Per cui il sottoscritto dopo colloqui con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune € in particolare:

-€ 60,00 diritti di segreteria

-€ 32,00, n. 2 marche da bollo da 16,00 €

-1000,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzate, così come previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. n. 16/2016

Per un totale di € 1100,00

2) € 2300,00 Spese tecniche, compreso aggiornamento catastale (esclusa IVA)

3) Non è stato rilevato Attestato di Prestazione Energetica per cui per la redazione si due Ape si prevede una spesa di € 400,00

Per un TOTALE complessivo di 3800,00 circa

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

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

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, per l'immobile oggetto di procedura, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo (Concessione edilizia, concessione Edilizia in Sanatoria, Autorizzazione edilizia ecc...) , per cui l'unico riferimento trovato rimane la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, attualmente in atti, del 27/11/2014, presentata per diversa distribuzione di spazi interni.



Dall' esame del Titolo di provenienza del 09/09/1996, si può evincere che l'immobile era già descritto per come si trova allo stato attuale e che ai sensi attuale mete è stato dichiarato antecedente al 1967 in conformità agli strumenti urbanistici e successivamente non sono state effettuate opere per le quali sia richiesta licenza edilizia o concessione .

Da un esame dell'immobile, dalla distribuzione interne, dallo spessore della muratura, si evince che l'immobile è di vecchia costruzione e ricadente nei pressi del castello .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Considerato che il bene in oggetto, è stato costituito al catasto fabbricati in data 20/11/2014 a seguito di variazione in soppressione del 20/11/2014 , pratica n. PA0372486, in atti dal 20/11/2014- tipo mappale per nuova costituzione e la seguente dichiarazione ha costituito gli immobili identificati con il foglio 500 p.la 3031 e p.la 3032 e soppresso l' immobile identificato con la p.la 1271 (terreno originario) e che il bene era descritto nell'atto di compravendita (1996) come annesso ripostiglio retrostante all'immobile posto al piano terra, quindi facente parte originariamente di tutto il fabbricato dichiarato realizzato ai sensi dell'art, 40 della legge n. 47/85 come fabbricato realizzato in data anteriormente all'01/09/1967. Si potrebbe dedurre che l'immobile era esistente e che magari nel tempo è stato oggetto di piccole sistemazione ed al momento del sopralluogo ritrovandolo ad uso cucina e non magazzino si ritiene necessario regolarizzarlo e regolarizzare contemporaneamente l'effettivo cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, dopo essersi confrontati con i tecnici dello stesso ufficio tecnico , si rende necessario la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria .

Per cui essendo un lotto unico, ed unico fabbricato, ai fini della regolarizzazione, si ritiene opportuno dover avanzare un'unica pratica per i BENI 1 -BENE 2 - BENE 3, che consiste nel presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L,R: n. 16 del 10/08/2016, per diversa distribuzione di spazi interni, per il BENE 1; cambio di destinazione d'uso da D/1 a C/2 , per il BENE 2, effettuato precedentemente a seguito di variazione catastale del 27/11/2014 pratica n. PA0380269 per cambio destinazione d'uso da opificio a magazzino senza richiesta di autorizzazione , e trattandosi di un cambio di destinazione d'uso senza opere edili strutturali e di una categoria inferiore a quella dell'atto di compravendita ed della visura, non è subordinata al pagamento delle spese degli oneri concessori; cambio di destinazione d 'uso del BENE 3, da magazzino C/2 a abitazione A/3 per la cucina del piano terra (BENE3) e frazionamento e fusione del piano terra.

Per cui il sottoscritto dopo colloqui con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1)Da versare al comune € in particolare:

-€ 60,00 diritti di segreteria

-€ 32,00 , n. 2 marche da bollo da 16,00 €

-1000,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzate, così come previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. n.



16/2016

Per un totale di € 1100,00

2) € 2300,00 Spese tecniche, compreso aggiornamento catastale (esclusa IVA)

3) Non è stato rilevato Attestato di Prestazione Energetica per cui per la redazione si due Ape si prevede una spesa di € 400,00

Per un TOTALE complessivo di 3800,00 circa

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 , PIANO T

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

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, per l'immobile oggetto di procedura, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo (Concessione edilizia, concessione Edilizia in Sanatoria, Autorizzazione edilizia ecc...) , per cui l'unico riferimento trovato rimane la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, attualmente in atti, del 27/11/2014, presentata per diversa distribuzione di spazi interni .

Dall' esame del Titolo di provenienza del 09/09/1996, si può evincere che l'immobile era già descritto per come si trova allo stato attuale e che ai sensi attuale mete è stato dichiarato antecedente al 1967 in conformità agli strumenti urbanistici e successivamente non sono state effettuate opere per le quali sia richiesta licenza edilizia o concessione .

Da un esame dell'immobile, dalla distribuzione interne, dallo spessore della muratura, si evince che l'immobile è di vecchia costruzione e ricadente nei pressi del castello .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-8) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.



Considerato che il bene in oggetto, è stato costituito al catasto fabbricati in data 20/11/2014 a seguito di variazione in soppressione del 20/11/2014, pratica n. PA0372486, in atti dal 20/11/2014- tipo mappale per nuova costituzione e la seguente dichiarazione ha costituito gli immobili identificati nel foglio 500 p.lla 3031 (terreno) e p.lla 3032 (fabbricato) e soppresso la p.lla 2751 che identificava il terreno all'origine, quest' ultima veniva descritta nell'atto di compravendita del 1996, come annesso ripostiglio retrostante all'immobile posto al piano terra, facente parte originariamente di tutto il fabbricato realizzato ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85 in data anteriormente all'01/09/1967.

Si potrebbe dedurre che l'immobile nel tempo è stato oggetto di trasformazioni rendendolo ad ambiente cucina e non magazzino. Pertanto dopo essersi confrontati con i tecnici dell'ufficio del comune di competenza, ai fini della regolarizzazione si rende necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in Sanatoria.

Per cui ai fini della regolarizzazione, è possibile presentare un'unica pratica insieme al BENE 1 e BENE 3, che consiste nel presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, per diversa distribuzione di spazi interni del BENE 1, cambio di destinazione d'uso da D/1 a C/2, del BENE 1 (effettuato senza richiesta di autorizzazione) il quale trattandosi di un cambio di destinazione d'uso senza opere edili strutturali e di una categoria inferiore a quella dell'atto di compravendita ed in visura non è subordinata al pagamento delle spese degli oneri concessori e cambio di destinazione d'uso da C/2 magazzino, ad abitazione A/3 per la cucina del piano terra del BENE 3 e frazionamento e fusione del piano terra.

Per cui il sottoscritto dopo colloqui con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune € in particolare:

-€ 60,00 diritti di segreteria

-€ 32,00, n. 2 marche da bollo da 16,00 €

-1000,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzate, così come previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. n. 16/2016

Per un totale di € 1100,00

2) € 2300,00 Spese tecniche, compreso aggiornamento catastale (esclusa IVA)

3) Non è stato rilevato Attestato di Prestazione Energetica per cui per la redazione si due Ape si prevede una spesa di € 400,00

Per un TOTALE complessivo di 3800,00 circa

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 5-9 ,
PIANO 1- 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA TRAPPETO VECCHIO N° 7-9 ,
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - VIA SAN VITO - CONTRA CONIGLIERA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo economico, ubicato al piano primo, con piccolo terrazzo soprastante, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 5 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 3, piano 1 e 2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, sup.cat. 241 mq. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da un piano terra ad uso magazzino, oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (BENE 2) e tra loro comunicanti e dal piano primo(BENE 1), oggetto di descrizione , avente ingresso dalla via Trappeto, sia dal civico n° 5 che immette ad una scala che conduce al piano, sia dal civico n° 9, che immette ad un ingresso che conduce alla scala per accedere al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino . Lo stesso è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e da altri lati su appezzamento di altra proprietà e su appezzamento di terreno di stessa proprietà, oggetto di procedura . L'appartamento si sviluppa su di un piano primo a cui si accede: sia da una scala (civ. n° 5) che immette ad un ingresso che porta ad una sala pranzo comunicante con un salotto che a sua volta comunica con una cucina, sia da una scala (civ. n°9) che immette alla stessa cucina, che a sua volta comunica con un wc con ripostiglio ed un disimpegno che immette ad un wc, a due camera da letto comunicanti con un'altra cameretta . Dal salotto vi è la possibilità di accedere al piccolo terrazzo soprastante, prospettante sempre su via Trappeto Vecchio, con restante parte a sottotetto, tramite una scala interna, abbastanza ripida. Dalla stessa scala del civico 9 si accede ad un piano ammezzato, a falda inclinata, composto da due vani, destinati a locale di sgombro, da ristrutturare. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.388,10.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$



Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1)Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato.

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Chiusa Sclafani (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO ABITAZIONE normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile, da un minimo di 380,00 €/mq ad un massimo di 560,00 €/mq, per cui la media è pari a 470 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Chiusa Sclafani (PA):

-per gli immobili del tipo abitazione di media fascia, una valore minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 340,00 €/mq, per cui la media è pari a 340 €/mq.

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 300 €/mq.

4) Si sono contattate diverse agenzie immobiliari operanti nel comune e nei dintorni i quali riferiscono che il mercato in questo comune è in forte calo, ad esempio:

Medio Studio Immobiliare, Immobiliare s.r.l Chiusa Sclafani, etc, i quali hanno indicato che per tali immobili ed idifici della stessa tipologia, il valore medio varia da 290 €/mq a 250 €/mq, per una media di 270 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 345,00 €/mq.

5)Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche



estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,96;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 330,00 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 79.388,10 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ; - si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 4, piano Terra , cat. C/2, cl.7, cons, 230 mq , rendita 249,45. Il fabbricato dove è collocato il magazzino (BENE 2) è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso magazzino oggetto di descrizione e da un piano primo ove è ubicata l'abitazione (BENE 1) , i beni sono tra loro comunicanti . L'ingresso al magazzino avviene dalla via Trappeto Vecchio, sia dal civico n. 7 che immette direttamente allo stesso, cha dal civico n° 9 che immette ad una ingresso che conduce tramite una scala al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino , pertanto i le due unità sono tra loro comunicanti. Lo stesso edificio è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e dal lato opposto su terreno di altra proprietà , mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene 2 e su terreno sempre della stessa proprietà , oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre lo stesso immobile identificato con la p.lla 450 , sub 4, (BENE 2) risulta unito di fatto, quindi costituente un unico ambiente, con il vano allo stato dei luoghi ad uso cucina, identificato con la p.lla 3032, (BENE 3) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). L'immobile identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) si sviluppa su di un piano terra a cui si accede, come descritto sopra, dalla via Trappeto Vecchio: sia da grande portone avente civico n° 7 che immette direttamente allo stesso, sia da una porta in ferro avente civico n° 9, che immette ad un ingresso ove è presente la scala per accedere al piano primo, ed una porta interna che comunica con un disimpegno che a sua volta tramite un'altra porta, immette nello stesso magazzino, costituito da diversi ripostigli e da un grande vano di forma rettangolare con tetti in parte in legno e setti murati divisorii con archi soprastanti che conduce ad un disimpegno con bagno che immette al vano cucina identificato con la p.lla 3032 , individuata come BENE 3, posto ad un livello



leggermente inferiore, e che costituisce una porzione unita di fatto con il BENE 2; inoltre sempre infondo allo stesso grande vano magazzino ed in prossimità del disimpegno sopra descritto è presente una porta che conduce al cortile a cielo aperto delimitato da pareti alte circa 2,00 ml, che a sua volta immette ai due vani cantina ed al terreno, individuato come BENE 4 tramite un'altra porta. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 63.928,20.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1)Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato.

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Chiusa Sclafani (PA):

- per gli immobili del TIPO MAGAZZINO normale, con destinazione d'uso magazzino , un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile, da un minimo di 260,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq, per cui la media è pari a 285 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Chiusa



Sclafani (PA):

-per gli immobili del tipo magazzino, una valore minimo di 189,00 €/mq e un valore massimo di 289,00 €/mq, per cui la media è pari a 239 €/mq

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 200 €/mq.

4) Si sono contattate diverse agenzie immobiliari operanti nel comune e nei dintorni i quali riferiscono che il mercato in questo comune è in forte calo, ad esempio: Medio Studio Immobiliare, Immobiliare s.r.l Chiusa Sclafani.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 241,00 €/mq.

5) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,87;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 2100 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 63.928,20 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15%; - si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9, piano T
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile identificato catastalmente come magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto Vecchio, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9, distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu p.lla 3032, piano Terra, cat. C/2, cl.3, cons, 42 mq, rendita 17,04. Il fabbricato dove è collocato il BENE 3, identificato catastalmente come magazzino, ma allo stato dei luoghi ad uso cucina, ed è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso bene oggetto di descrizione ed il magazzino individuato come BENE 2, e da un piano primo ove è posta l'abitazione identificata con il BENE 1, tutti oggetto di esecuzione immobiliare e tra loro comunicanti. L'ingresso al BENE 3, avviene dal magazzino (BENE 2) adiacente, che costituisce in



realtà un'unica unità immobiliare con lo stesso, in quanto i due immobili anche se identificate catastalmente con due particelle diverse sono porzioni unite di fatto. L'ingresso al bene avviene quindi dalla via Trappeto Vecchio sia dal civico n. 7, che immette direttamente al magazzino (BENE 2) sia dal civico n° 9, che immette ad una ingresso che conduce sia alla scala per accedere al piano primo, che al disimpegno che conduce allo stesso magazzino (BENE2), dove infondo, tramite ad una porta interna si accede al disimpegno con il wc che immette tramite un'altra porta interna al bene, vano cucina identificato come BENE 3. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio, dal lato opposto su terreno di altra proprietà, mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene e su terreno sempre della stessa proprietà ed oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre il bene ad uso cucina allo stato dei luoghi, identificato con la p.lla 3032, catastalmente ed anche allo stato di fatto, risulta unito di fatto con il magazzino e quindi costituisce un unico ambiente, con lo stesso, identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). Il bene è costituito da un unico vano ad uso cucina ben areato tramite due finestre che si affacciano sul terreno sempre oggetto di procedura e da una porta in alluminio che immette allo stesso terreno. Si presenta sufficientemente rifinito con alcune pareti in pietra a faccia vista, tetto ad unica falda in legno e pavimentato con piastrelle in gress. Si precisa che l'immobile costituito da un unico vano usufruisce del bagno facente parte del BENE 2 in quanto allo stato dei luoghi costituisce un unico ambiente, come già descritto sopra. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 3032, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.250,00.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:



1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato. Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Chiusa Sclafani (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO ABITAZIONE normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile, da un minimo di 380,00 €/mq ad un massimo di 560,00 €/mq, per cui la media è pari a 470 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Chiusa Sclafani (PA):

-per gli immobili del tipo abitazione di media fascia, una valore minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 340,00 €/mq, per cui la media è pari a 340 €/mq.

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 300 €/mq.

4) Si sono contattate diverse agenzie immobiliari operanti nel comune e nei dintorni i quali riferiscono che il mercato in questo comune è in forte calo, ad esempio:

Medio Studio Immobiliare, Chiusa Sclafani, etc, i quali hanno indicato che per tali immobili ed edifici della stessa tipologia, il valore medio varia da 290 €/mq a 250 €/mq, per una media di 270 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 345,00 €/mq.

5) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene e considerando che il bene usufruisce dei servizi del bene a cui è unito di fatto.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,73;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 250 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la



superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 11.250,00 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ; - si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera
Trattasi di un appezzamento di terreno sito in nel comune di Chiusa Sclafani(PA) in via San Vito – contrada conigliera, nella zona di Piazza Castello ,all'interno del centro storico, in zona territoriale omogenea "A" tessuti urbani di interesse storico ambientale, secondo il PRG vigente. Il bene presenta accesso dal magazzino indenticato con il BENE 2 e quindi dalla via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 . L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 3031, cl. 1, qualità seminativo. Superficie: 1973 mq Ha una forma regolare e si presenta in parte recitato con rete metallica e paletti in ferro ed in parte delimitato da un muro in pietra.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3031, Zc. via San Vito, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.946,00.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.



Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1)Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,60 €/mq e un valore massimo di 2,00 €/mq per terreni agricoli seminativi, per cui la media è pari a 1,80 €/mq (V.m.M)

2)Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi ci sono solo questi)

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo, per il comune di Chiusa Sclafani, per terreni di tipo seminativo è pari a 8000 €/ha, (che corrispondono a 0,8 €/mq)

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 1,3 €/mq.

3) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito .

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 1,55

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 2,00 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 3.946,00 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ; - si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2	240,57 mq	330,00 €/mq	€ 79.388,10	100,00%	€ 79.388,10



Bene N° 2 - Magazzino Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T	304,42 mq	210,00 €/mq	€ 63.928,20	100,00%	€ 63.928,20
Bene N° 3 - Magazzino Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T	45,00 mq	250,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00%	€ 11.250,00
Bene N° 4 - Terreno Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera	1973,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.946,00	100,00%	€ 3.946,00
Valore di stima:					€ 158.512,30

Valore di stima: € 158.512,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita (cosi come disposto dal giudice)	15,00	%
spese per la regolarizzazione	1100,00	€
spese tecniche per la regolarizzazione e pratica catastale (esclusa iva)	2300,00	€
Spese redazione 2 Ape	400,00	€

Valore finale di stima: € 130.935,45

In merito alla formazione dei lotti al fine di rendere più alienabile i beni oggetto del presente procedimento e considerando che il bene relativo al terreno per la sua non accessibilità indipendente dal fabbricato oggetto di esecuzione e per la distribuzione interna degli altri beni, in quanto anche se su piani diversi sono comunicanti tra di loro e dividerli comporterebbero ulteriori spese e per il bene 3 , addirittura impossibile in quanto unito di fatto e quindi dipendente dal bene 2, si è ritenuto conveniente creare un unico lotto.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima . Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)



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.

Alia li 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Buscemi Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - ALLEGATO 1- verbali di accesso
- ✓ - ALLEGATO 2- visura storica p.lla 450 sub 3, fabbricati
- ✓ -ALLEGATO 3- visura storica p.lla 450 sub 4, fabbricati
- ✓ -ALLEGATO 4- visura storica p.lla 3032, fabbricati
- ✓ -ALLEGATO 5- visura storica p.lla 3031, terreni
- ✓ -ALLEGATO 6- visura varie p.lla 2751 terreni , p.lla 3032 terreni
- ✓ - ALLEGATO 7- Estratto di mappa
- ✓ - ALLEGATO 8- planimetrie rilevate
- ✓ - ALLEGATO 9 - planimetria catastali
- ✓ - ALLEGATO 10- Titolo di proprietà
- ✓ - ALLEGATO 11- certificati stato civile, famiglia, residenza
- ✓ - ALLEGATO 12- copia PRG e norme attuazione
- ✓ - ALLEGATO 13- attestazine ufficio tecnico comune
- ✓ - ALLEGATO 14 - quotazioni immobiliari
- ✓ - ALLEGATO 15 - sovrapposizione foglio di mappa con foto aerea
- ✓ - ALLEGATO 16 - foto aerea
- ✓ - ALLEGATO 17 - sovrapposizione pianta rilevata con planimetria catastale
- ✓ - ALLEGATO 18 - documentazione fotografica
- ✓ - ALLEGATO 19- ricevute invio perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo economico, ubicato al piano primo, con piccolo terrazzo soprastante, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 5 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 3, piano 1 e 2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, sup.cat. 241 mq. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da un piano terra ad uso magazzino, oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (BENE 2) e tra loro comunicanti e dal piano primo(BENE 1), oggetto di descrizione , avente ingresso dalla via Trappeto, sia dal civico n° 5 che immette ad una scala che conduce al piano, sia dal civico n° 9, che immette ad una ingresso che conduce alla scala per accedere al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino . Lo stesso è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e da altri lati su appezzamento di altra proprietà e su appezzamento di terreno di stessa proprietà, oggetto di procedura . L'appartamento si sviluppa su di un piano primo a cui si accede: sia da una scala (civ. n° 5) che immette ad un ingresso che porta ad una sala pranzo comunicante con un salotto che a sua volta comunica con una cucina, sia da una scala (civ. n°9) che immette alla stessa cucina, che a sua volta comunica con un wc con ripostiglio ed un disimpegno che immette ad un wc, a due camera da letto comunicanti con un'altra cameretta . Dal salotto vi è la possibilità di accedere al piccolo terrazzo soprastante, prospettante sempre su via Trappeto Vecchio, con restante parte a sottotetto, tramite una scala interna, abbastanza ripida. Dalla stessa scala del civico 9 si accede ad un piano ammezzato, a falda inclinata, composto da due vani, destinati a locale di sgombro, da ristrutturare. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 1450 sub 3, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-16), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica. Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle erre libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 4, piano Terra , cat. C/2, cl.7, cons, 230 mq , rendita 249,45. Il fabbricato dove è collocato il magazzino (BENE 2) è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso magazzino oggetto di descrizione e da un piano primo ove è ubicata l'abitazione (BENE 1) , i beni sono



tra loro comunicanti . L'ingresso al magazzino avviene dalla via Trappeto Vecchio, sia dal civico n. 7 che immette direttamente allo stesso, cha dal civico n° 9 che immette ad una ingresso che conduce tramite una scala al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino , pertanto i le due unità sono tra loro comunicanti. Lo stesso edificio è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e dal lato opposto su terreno di altra proprietà , mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene 2 e su terreno sempre della stessa proprietà , oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre lo stesso immobile identificato con la p.lla 450 , sub 4, (BENE 2) risulta unito di fatto, quindi costituente un unico ambiente, con il vano allo stato dei luoghi ad uso cucina, identificato con la p.lla 3032, (BENE 3) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). L'immobile identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) si sviluppa su di un piano terra a cui si accede, come descritto sopra, dalla via Trappeto Vecchio: sia da grande portone avente civico n° 7 che immette direttamente allo stesso, sia da una porta in ferro avente civico n° 9, che immette ad un ingresso ove è presente la scala per accedere al piano primo, ed una porta interna che comunica con un disimpegno che a sua volta tramite un'altra porta, immette nello stesso magazzino, costituito da diversi ripostigli e da un grande vano di forma rettangolare con tetti in parte in legno e setti murati divisori con archi soprastanti che conduce ad un disimpegno con bagno che immette al vano cucina identificato con la p.lla 3032 , individuata come BENE 3, posto ad un livello leggermente inferiore, e che costituisce una porzione unita di fatto con il BENE 2; inoltre sempre infondo allo stesso grande vano magazzino ed in prossimità del disimpegno sopra descritto è presente una porta che conduce al cortile a cielo aperto delimitato da pareti alte circa 2,00 ml, che a sua volta immette ai due vani cantina ed al terreno, individuato come BENE 4 tramite un'altra porta. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 1450 sub 4, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-16), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica. Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle erre libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile identificato catastalmente come magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto Vecchio, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9, distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu p.lla 3032, piano Terra , cat. C/2, cl.3, cons, 42 mq , rendita 17,04. Il fabbricato dove è collocato il BENE 3 , identificato catastalmente come magazzino, ma allo stato dei luoghi ad uso cucina, ed è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso bene oggetto di descrizione ed il magazzino individuato come BENE 2, e da un piano primo ove è posta l'abitazione identificata con il BENE 1, tutti oggetto di esecuzione immobiliare e tra loro comunicanti . L'ingresso al BENE 3, avviene dal magazzino (BENE 2) adiacente, che costituisce in realtà un'unica unità immobiliare con lo stesso, in quanto i due immobili anche se identificate



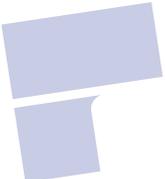
catastalmente con due particelle diverse sono porzioni unite di fatto. L'ingresso al bene avviene quindi dalla via Trappeto Vecchio sia dal civico n. 7, che immette direttamente al magazzino (BENE 2) sia dal civico n° 9, che immette ad un ingresso che conduce sia alla scala per accedere al piano primo, che al disimpegno che conduce allo stesso magazzino (BENE2), dove infondo, tramite ad una porta interna si accede al disimpegno con il wc che immette tramite un'altra porta interna al bene, vano cucina identificato come BENE 3. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio, dal lato opposto su terreno di altra proprietà, mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene e su terreno sempre della stessa proprietà ed oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre il bene ad uso cucina allo stato dei luoghi, identificato con la p.lla 3032, catastralmente ed anche allo stato di fatto, risulta unito di fatto con il magazzino e quindi costituisce un unico ambiente, con lo stesso, identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). Il bene è costituito da un unico vano ad uso cucina ben areato tramite due finestre che si affacciano sul terreno sempre oggetto di procedura e da una porta in alluminio che immette allo stesso terreno. Si presenta sufficientemente rifinito con alcune pareti in pietra a faccia vista, tetto ad unica falda in legno e pavimentato con piastrelle in gress. Si precisa che l'immobile costituito da un unico vano usufruisce del bagno facente parte del BENE 2 in quanto allo stato dei luoghi costituisce un unico ambiente, come già descritto sopra. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 3032, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastralmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 3032, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11 (ALLEGATO-16), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica. Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% delle densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera
 Trattasi di un appezzamento di terreno sito in nel comune di Chiusa Sclafani(PA) in via San Vito - contrada conigliera, nella zona di Piazza Castello ,all'interno del centro storico, in zona territoriale omogenea "A" tessuti urbani di interesse storico ambientale, secondo il PRG vigente. Il bene presenta accesso dal magazzino indenticato con il BENE 2 e quindi dalla via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 . L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 3031, cl. 1, qualità seminativo. Superficie: 1973 mq Ha una forma regolare e si presenta in parte recitato con rete metallica e paletti in ferro ed in parte delimitato da un muro in pietra.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3031, Zc. via San Vito, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Chiusa Sclafani, e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastralmente identificato al NCEU al foglio MU, p.lla 3031, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente approvato con D.A. n° 225/DRU del 16.04.1993, pubblicato sulla GURS n° 29 del 12/06/1993 e norme di attuazione, art.11



(ALLEGATO-16), si trova in zona "A" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, nonché in zona sismica. Sono ammessi interventi di recupero ed interventi che non prevedono la modificazione del tessuto urbanistico, la densità edilizia fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente né quella media dell'isolato. ; l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico; in nessun caso è consentita la nuova edificazione nelle aree libere di proprietà pubblica e privata; la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq. Vedi copia allegata.

Prezzo base d'asta: € 130.935,45

 pdfelement



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.935,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 5-9 , piano 1- 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	240,57 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni e manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario , infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Si precisa che a seguito di successivo sopralluogo per estensione del pignoramento si è potuto constatare la finitura delle opere di completamento di uno dei bagni e tinteggiatura di alcune camere Lo stato di conservazione è buono e rifinito in tutte le parti.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo economico, ubicato al piano primo, con piccolo terrazzo soprastante, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 5 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 3, piano 1 e 2, cat. A/3, cl.1, vani 9,5, sup.cat. 241 mq. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da un piano terra ad uso magazzino, oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare (BENE 2) e tra loro comunicanti e dal piano primo(BENE 1), oggetto di descrizione , avente ingresso dalla via Trappeto, sia dal civico n° 5 che immette ad una scala che conduce al piano, sia dal civico n° 9, che immette ad un ingresso che conduce alla scala per accedere al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino . Lo stesso è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e da altri lati su appezzamento di altra proprietà e su appezzamento di terreno di stessa proprietà, oggetto di procedura . L'appartamento si sviluppa su di un piano primo a cui si accede: sia da una scala (civ. n° 5) che immette ad un ingresso che porta ad una sala pranzo comunicante con un salotto che a sua volta comunica con una cucina, sia da una scala (civ. n°9) che immette alla stessa cucina, che a sua volta comunica con un wc con ripostiglio ed un disimpegno che immette ad un wc, a due camera da letto comunicanti con un'altra cameretta . Dal salotto vi è la possibilità di accedere al piccolo terrazzo soprastante, prospettante sempre su via Trappeto Vecchio, con restante parte a sottotetto, tramite una scala interna, abbastanza ripida. Dalla stessa scala del civico 9 si accede ad un piano ammezzato, a falda inclinata, composto da due vani, destinati a locale di sgombro, da ristrutturare. Il fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 450, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	304,42 mq



Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario , in riferimento al locale ad uso magazzino infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali anche se lo stesso non si presenta ben rifinito, infatti la pavimentazione, ad eccezione del disimpegno con bagno che è rifinito con piastrelle di tipo gress, posto infondo al locale magazzino ed in prossimità del locale cucina identificato con il BENE 3, è in battuto cementizio e le pareti versano in discrete condizioni, rifinite in parte con tonachina ed in parte con rinzaffo di cemento bianco. La scala di accesso al piano primo ed ammezzato posta nell'ingresso del civico n° 9 si presenta in scarso stato di conservazione, con pedate rifinite con piastrelle in graniglia di cemento di scarsa fattura. I due locali cantina sono in uno stato di abbandono, con tetti in legno e cannucciato in condizioni di degrado , pareti con presenza di umidità di risalita, con segni di scrostature, ed allo stato grezzo, accenno di pareti divisorie in cannucciato non rilevabili, assenza di impianto di illuminazione e di pavimentazione.
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 , distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu, p.lla 450 sub 4, piano Terra, cat. C/2, cl.7, cons, 230 mq , rendita 249,45. Il fabbricato dove è collocato il magazzino (BENE 2) è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso magazzino oggetto di descrizione e da un piano primo ove è ubicata l'abitazione (BENE 1) , i beni sono tra loro comunicanti . L'ingresso al magazzino avviene dalla via Trappeto Vecchio, sia dal civico n. 7 che immette direttamente allo stesso, cha dal civico n° 9 che immette ad una ingresso che conduce tramite una scala al piano primo, ed al disimpegno che conduce allo stesso magazzino , pertanto i le due unità sono tra loro comunicanti. Lo stesso edificio è collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio e dal lato opposto su terreno di altra proprietà , mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene 2 e su terreno sempre della stessa proprietà , oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre lo stesso immobile identificato con la p.lla 450 , sub 4, (BENE 2) risulta unito di fatto, quindi costituente un unico ambiente, con il vano allo stato dei luoghi ad uso cucina, identificato con la p.lla 3032, (BENE 3) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). L'immobile identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) si sviluppa su di un piano terra a cui si accede, come descritto sopra, dalla via Trappeto Vecchio: sia da grande portone avente civico n° 7 che immette direttamente allo stesso, sia da una porta in ferro avente civico n° 9, che immette ad un ingresso ove è presente la scala per accedere al piano primo, ed una porta interna che comunica con un disimpegno che a sua volta tramite un'altra porta, immette nello stesso magazzino, costituito da diversi ripostigli e da un grande vano di forma rettangolare con tetti in parte in legno e setti murati divisori con archi soprastanti che conduce ad un disimpegno con bagno che immette al vano cucina identificato con la p.lla 3032 , individuata come BENE 3, posto ad un livello leggermente inferiore, e che costituisce una porzione unita di fatto con il BENE 2; inoltre sempre infondo allo stesso grande vano magazzino ed in prossimità del disimpegno sopra descritto è presente una porta che conduce al cortile a cielo aperto delimitato da pareti alte circa 2,00 ml, che a sua volta immette ai due vani cantina ed al terreno, individuato come BENE 4 tramite un'altra porta. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato.

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - via Trappeto Vecchio n° 7-9 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 3032, Categoria C2	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario , in riferimento al locale ad uso cucina infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e si presenta sufficientemente rifinito, con pavimentazione in gress di discreta fattura , pareti in parte		



	pietra a faccia vista ed in parte rifinite con tonachina.
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile identificato catastalmente come magazzino ubicato al piano terra, di un edificio privato a due elevazioni fuori terra, sito a Chiusa Sclafani in via Trappeto Vecchio, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9, distinto al catasto fabbricati del comune di Chiusa Sclafani al foglio Mu p.lla 3032, piano Terra, cat. C/2, cl.3, cons, 42 mq, rendita 17,04. Il fabbricato dove è collocato il BENE 3, identificato catastalmente come magazzino, ma allo stato dei luoghi ad uso cucina, ed è costituito da un piano terra ove è posto lo stesso bene oggetto di descrizione ed il magazzino individuato come BENE 2, e da un piano primo ove è posta l'abitazione identificata con il BENE 1, tutti oggetto di esecuzione immobiliare e tra loro comunicanti. L'ingresso al BENE 3, avviene dal magazzino (BENE 2) adiacente, che costituisce in realtà un'unica unità immobiliare con lo stesso, in quanto i due immobili anche se identificate catastalmente con due particelle diverse sono porzioni unite di fatto. L'ingresso al bene avviene quindi dalla via Trappeto Vecchio sia dal civico n. 7, che immette direttamente al magazzino (BENE 2) sia dal civico n° 9, che immette ad una ingresso che conduce sia alla scala per accedere al piano primo, che al disimpegno che conduce allo stesso magazzino (BENE2), dove infondo, tramite ad una porta interna si accede al disimpegno con il wc che immette tramite un'altra porta interna al bene, vano cucina identificato come BENE 3. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato collocato nel centro storico di Chiusa Sclafani, nei pressi di piazza Castello ed è rifinito esternamente in parte in pietra a faccia vista ed in parte con intonaco di tipo civile, prospettante da un lato su via Trappeto Vecchio, dal lato opposto su terreno di altra proprietà, mentre dagli altri lati su cortile a cielo aperto, facente parte dello stesso bene e su terreno sempre della stessa proprietà ed oggetto di esecuzione immobiliare (BENE 4) identificato con la p.lla 3031. Inoltre il bene ad uso cucina allo stato dei luoghi, identificato con la p.lla 3032, catastalmente ed anche allo stato di fatto, risulta unito di fatto con il magazzino e quindi costituisce un unico ambiente, con lo stesso, identificato con la p.lla 450 sub 4 (BENE 2) anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare a seguito di ampliamento del pignoramento con riunione dei fascicoli, (167/2023 e 25/2023) insieme al terreno di stessa proprietà identificato con la p.lla 3031 (BENE 4). Il bene è costituito da un unico vano ad uso cucina ben areato tramite due finestre che si affacciano sul terreno sempre oggetto di procedura e da una porta in alluminio che immette allo stesso terreno. Si presenta sufficientemente rifinito con alcune pareti in pietra a faccia vista, tetto ad unica falda in legno e pavimentato con piastrelle in gress. Si precisa che l'immobile costituito da un unico vano usufruisce del bagno facente parte del BENE 2 in quanto allo stato dei luoghi costituisce un unico ambiente, come già descritto sopra. Il Fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura e presenta prospetto in parte in pietra ed in parte con intonaco di tipo civile.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato.

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - via San Vito - contra conigliera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3031, Zc. via San Vito, Qualità Seminativo	Superficie	1973,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, tenuto bene e coltivato dall'esecutato e non è soggetto a rischi incendi.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno sito in nel comune di Chiusa Sclafani(PA) in via San Vito - contrada conigliera, nella zona di Piazza Castello ,all'interno del centro storico, in zona territoriale omogenea "A" tessuti urbani di interesse storico ambientale, secondo il PRG vigente. Il bene presenta accesso dal magazzino indenticato con il BENE 2 e quindi dalla via Trappeto, con ingresso dal numero civico n° 7 e n° 9 . L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Chiusa Sclafani al foglio MU, p.lla 3031, cl. 1, qualità seminativo. Superficie: 1973 mq Ha una forma regolare e si presenta in parte recitato con rete metallica e paletti in ferro ed in parte delimitato da un muro in pietra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei due sopralluoghi risulta in uso dallo stesso esecutato. Ed è accessibile solo dal BENE 3 e BENE 2
------------------------------	---



SOVRAPPOSIZIONE FOGLIO DI MAPPA CON FOTO AEREA

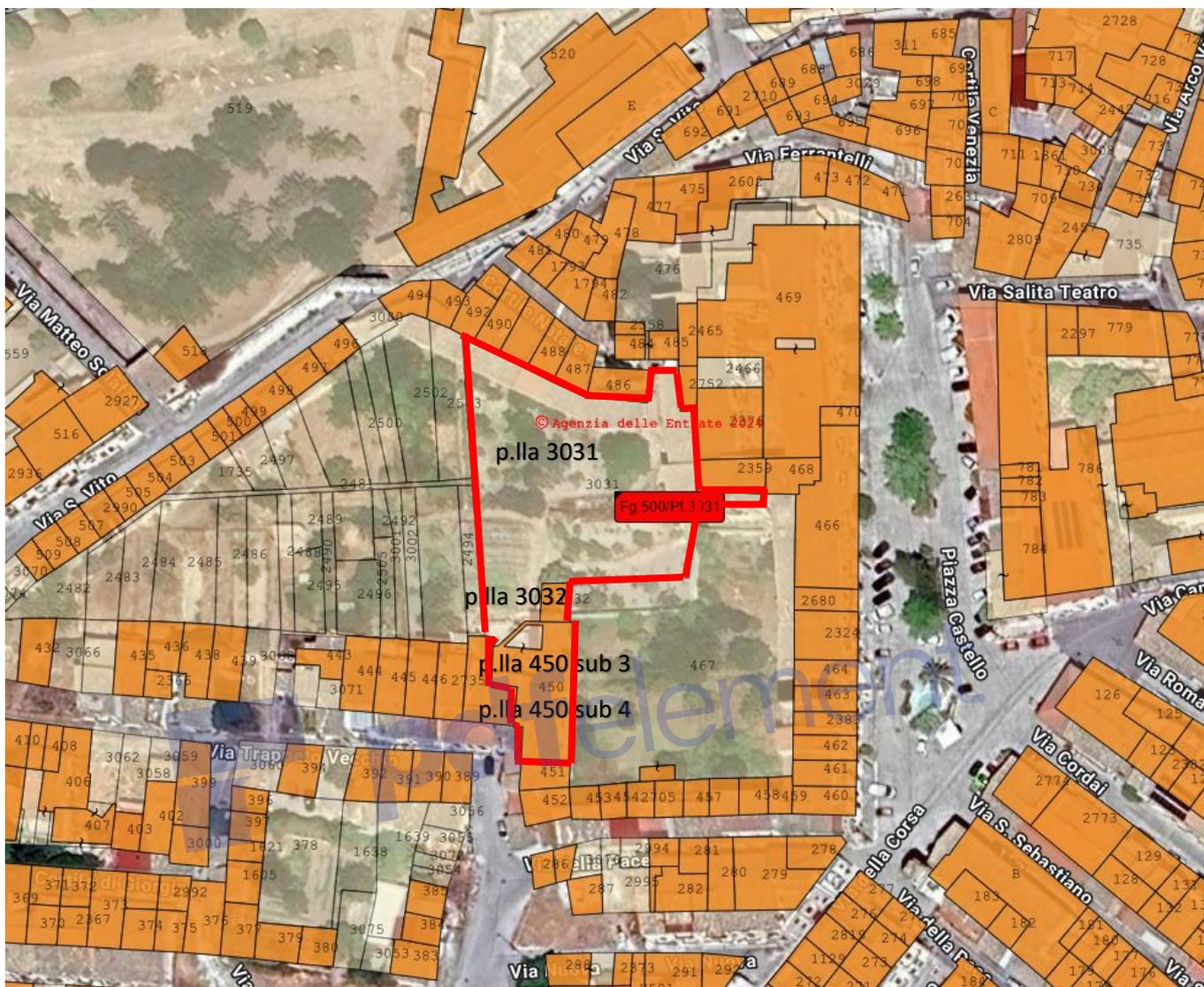
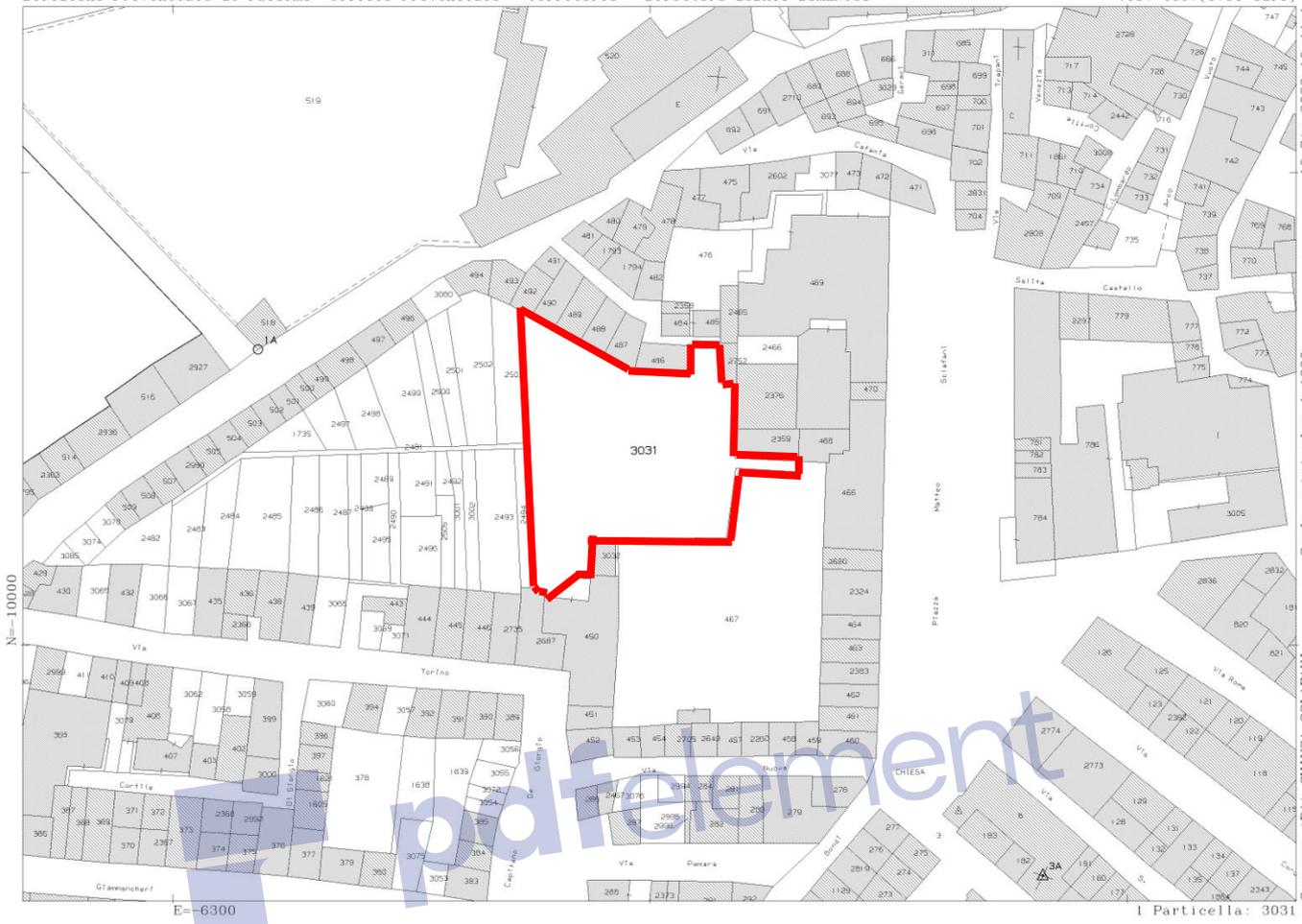


FOTO AEREA





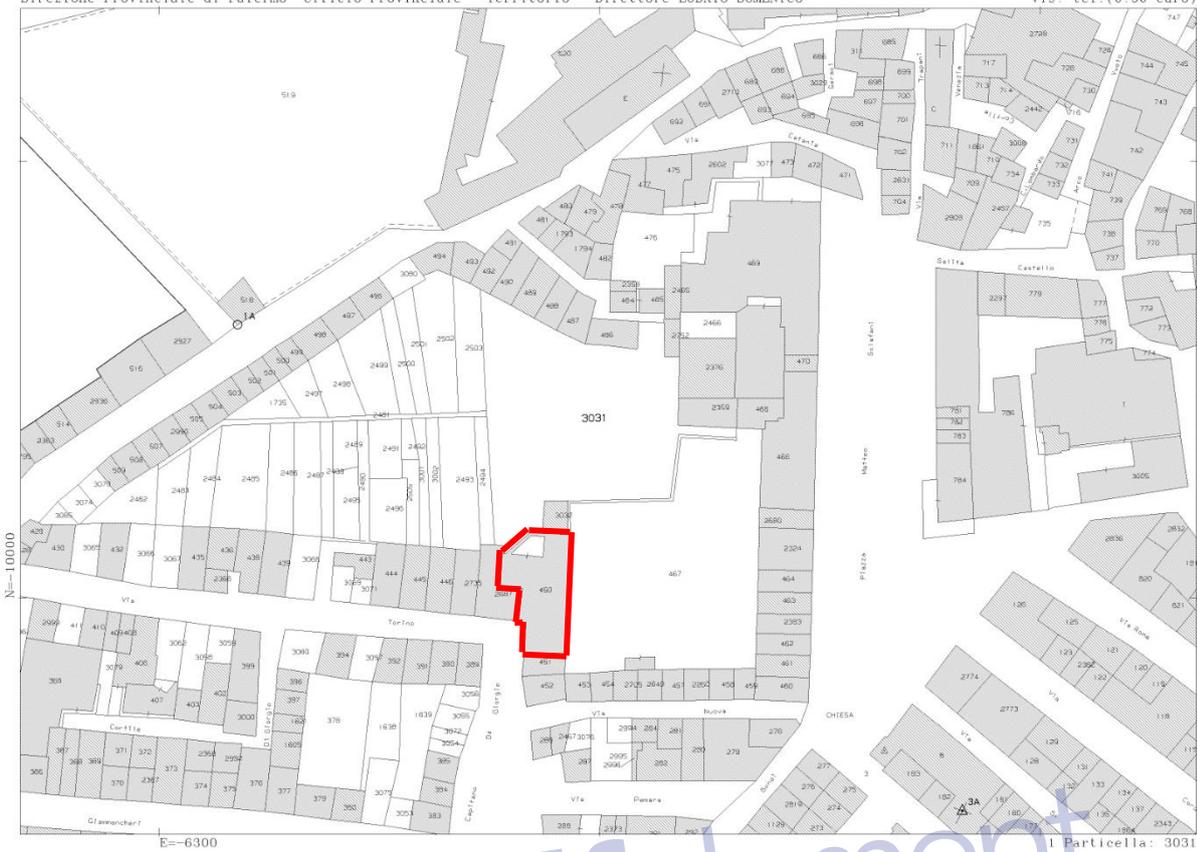
16-Giu-2023 16:44:11
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 nel fotocollo pratica T284850/2023
Comune: (PA) CHIUSA SCLAFANI
Foglio: 500 A11: A

N=10000

E=6300

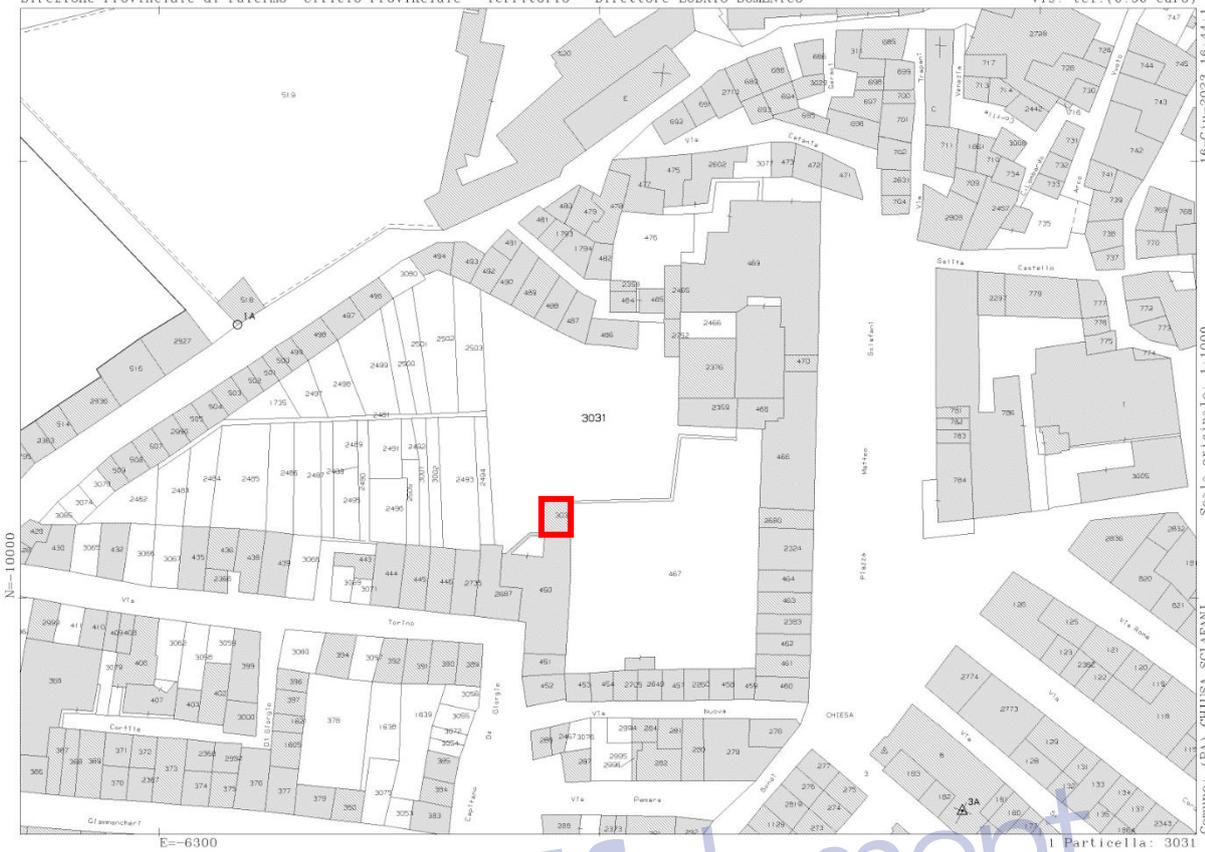
I Particella: 3031





16-Giu-2023 16:44:11
Comune: (PA) CHIESA SCLAFANI Scala originale: 1:1000
Foglio: 500 A/1: A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriprotocollo pratica T2B4850/2023





16-Giu-2023 16:44:11
Comune: (PA) CHIUSA SCLAFANI Scala originale: 1:1000
Foglio: 500 A/1: A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriprotocollo pratica T2B4850/2023



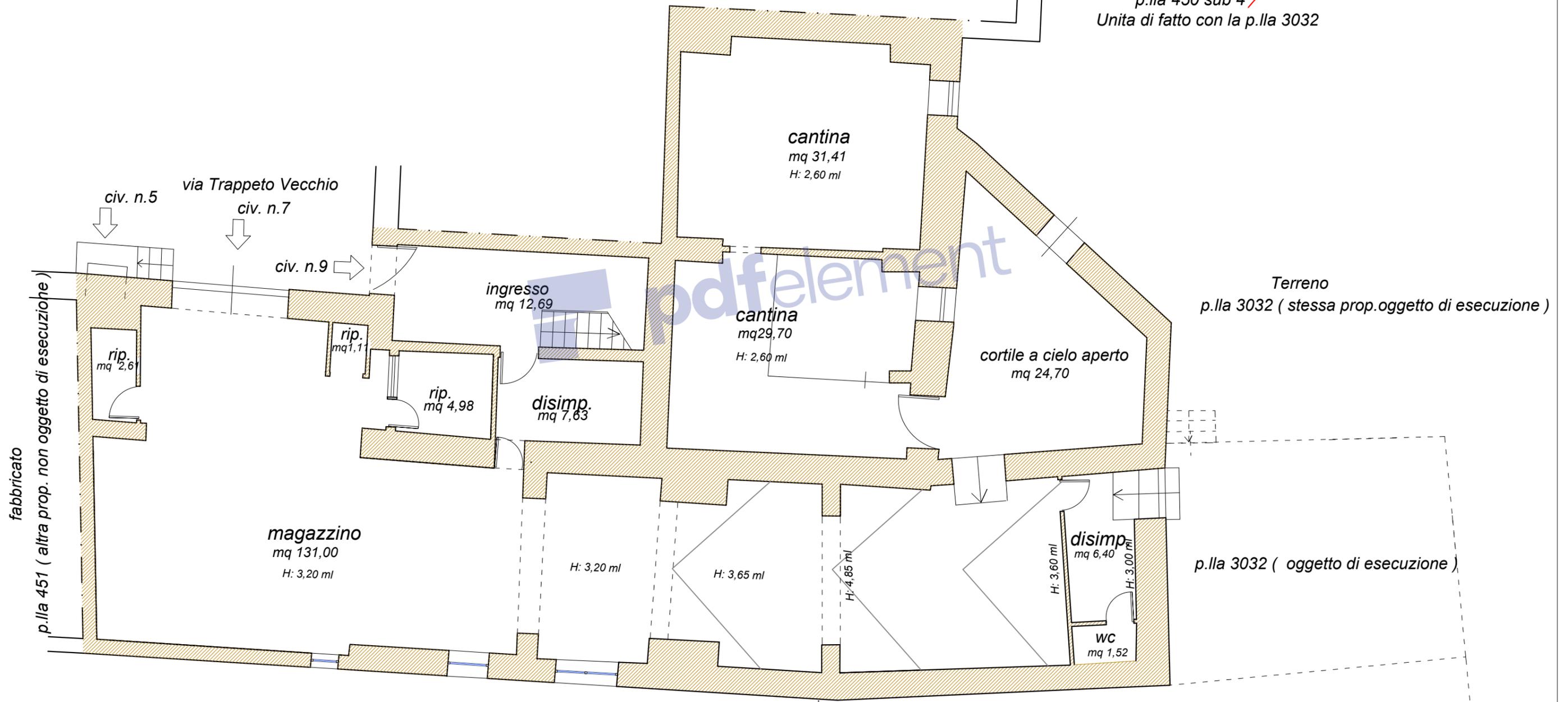
PLANIMETRIA IMMOBILE

via Trappeto vecchio n. 7 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 4



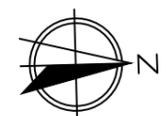
p.lla 450 sub 4
Unita di fatto con la p.lla 3032

fabbricato
p.lla 2687 (altra prop. non oggetto di esecuzione)



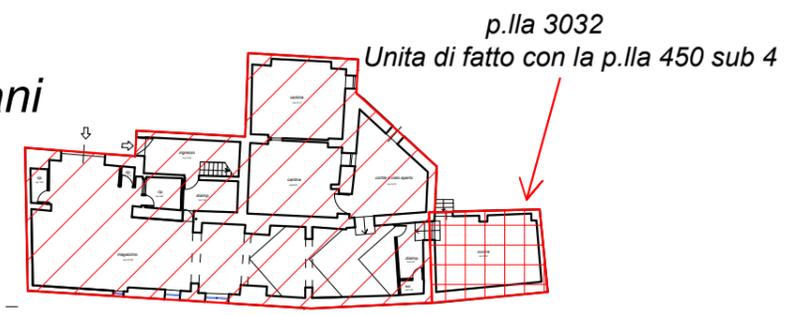
PIANO TERRA

Terreno
p.lla 467 (altra pro. non oggetto di esecuzione)



SCALA 1:100

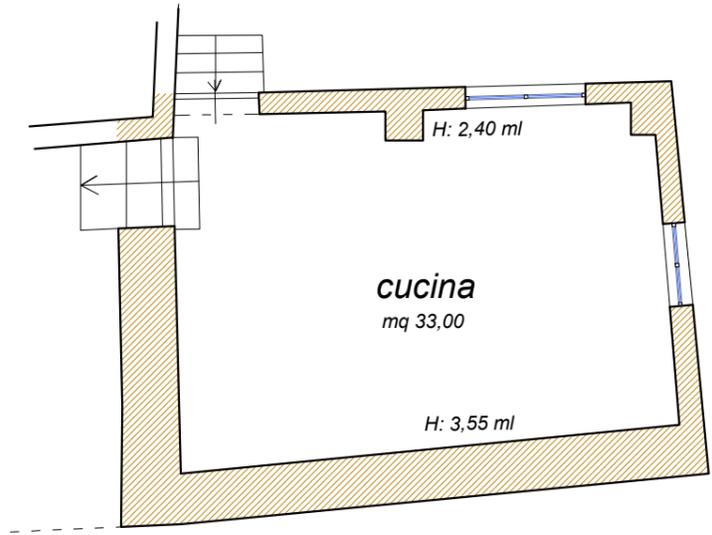
PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 7 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 3032



p.lla 450 sub 4
Unita di fatto con la p.lla 3032

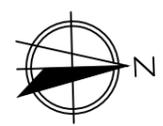
Terreno
p.lla 3032 (stessa prop. oggetto di esecuzione)

magazzino
p.lla 450 sub 4 (oggetto di esecuzione)



PIANO TERRA

Terreno
p.lla 467 (altra pro. non oggetto di esecuzione)

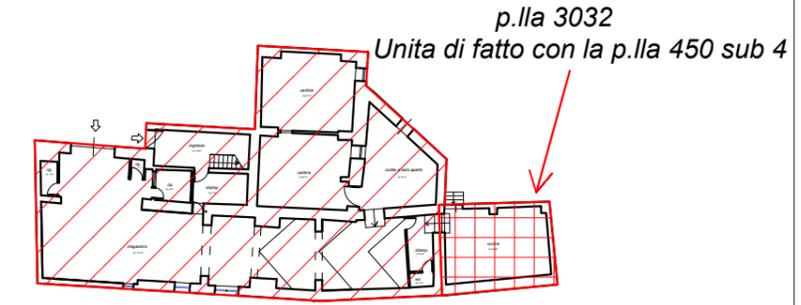


SCALA 1:100



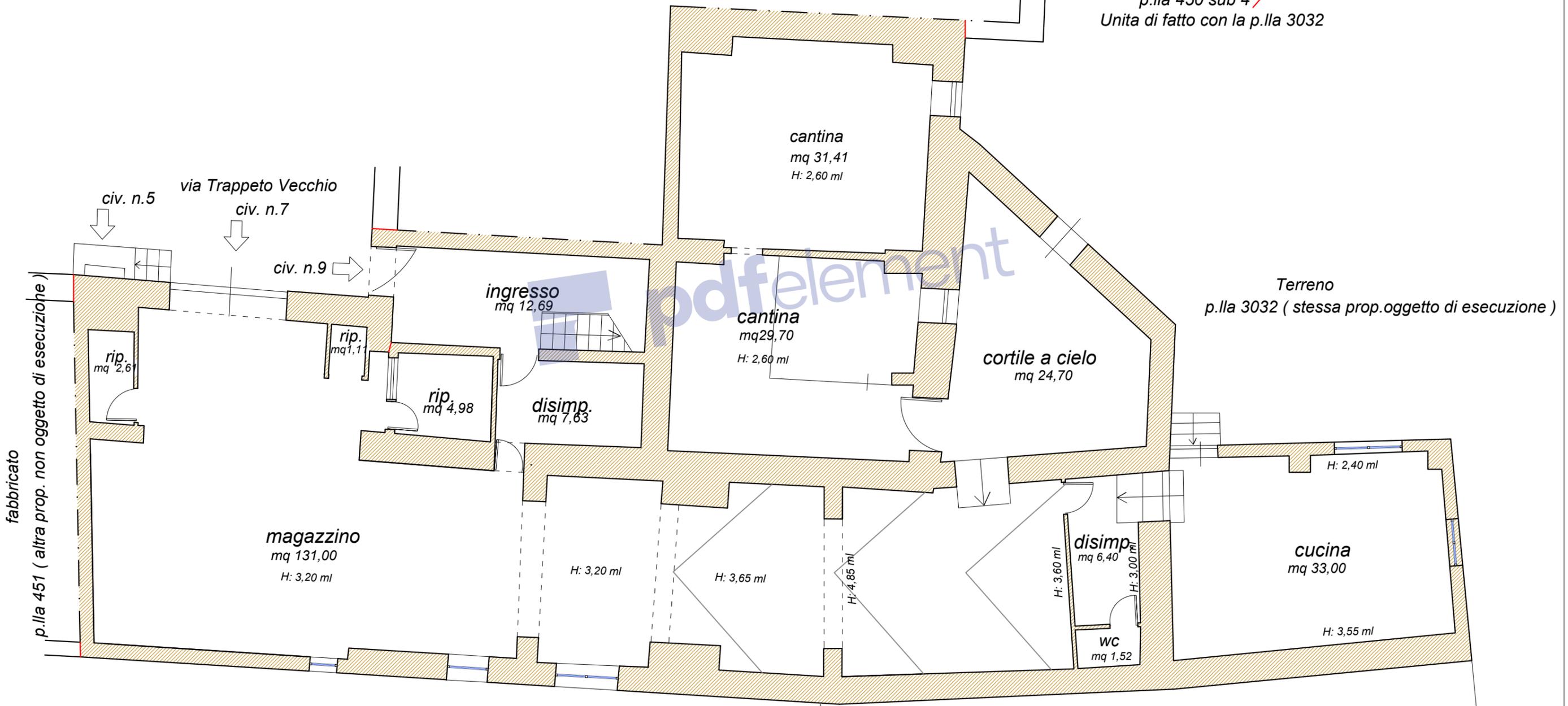
PLANIMETRIA IMMOBILE

via Trappeto vecchio n. 7 -9 Chiusa Sclafani
 foglio MU p.lla 450 sub. 4 e p.lla 3032 unite di fatto



p.lla 450 sub 4
 Unita di fatto con la p.lla 3032

fabbricato
 p.lla 2687 (altra prop. non oggetto di esecuzione)



fabbricato
 p.lla 451 (altra prop. non oggetto di esecuzione)

Terreno
 p.lla 3032 (stessa prop. oggetto di esecuzione)

Terreno
 p.lla 467 (altra prop. non oggetto di esecuzione)

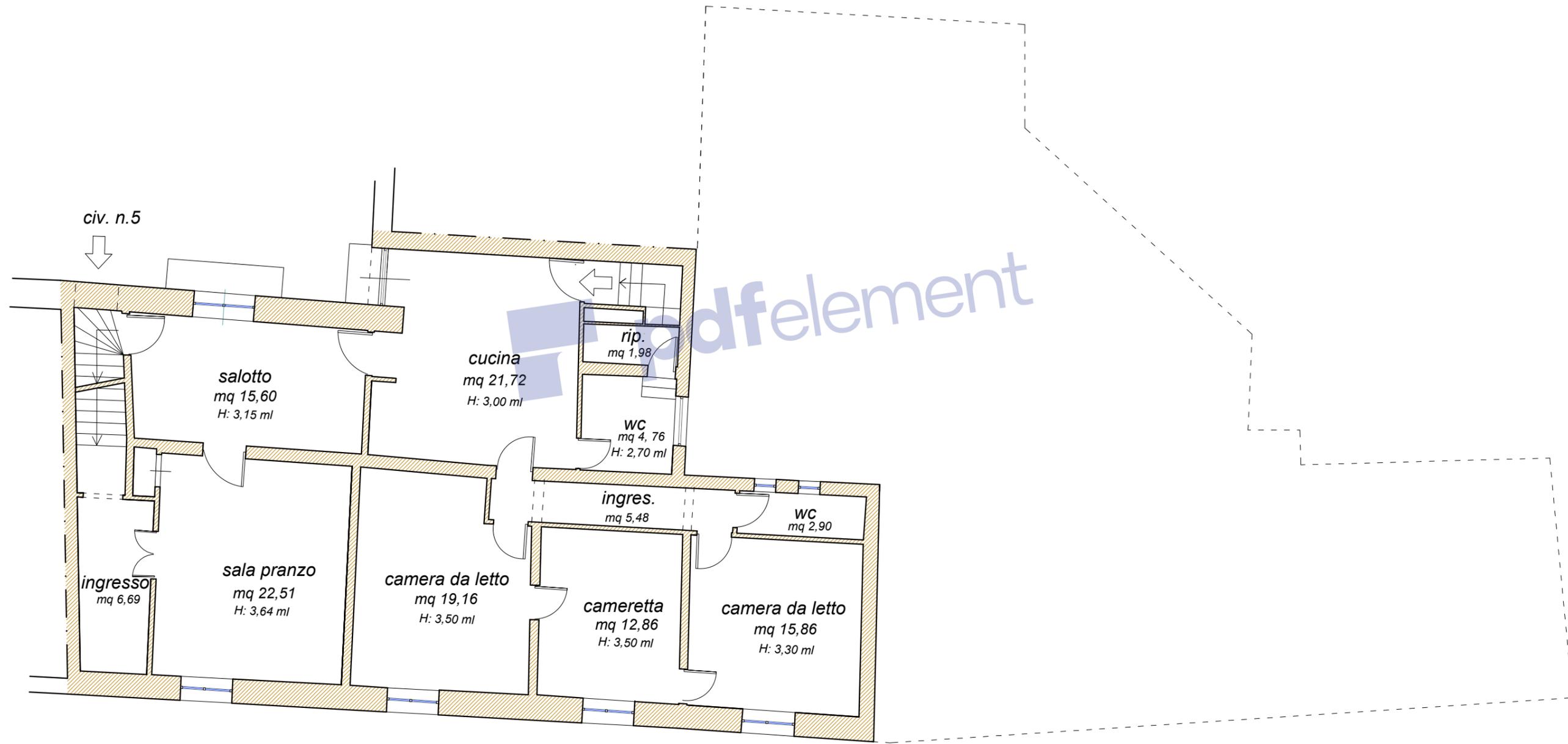
PIANO TERRA



SCALA 1:100

PLANIMETRIA IMMOBILE

via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.lla 450 sub. 3



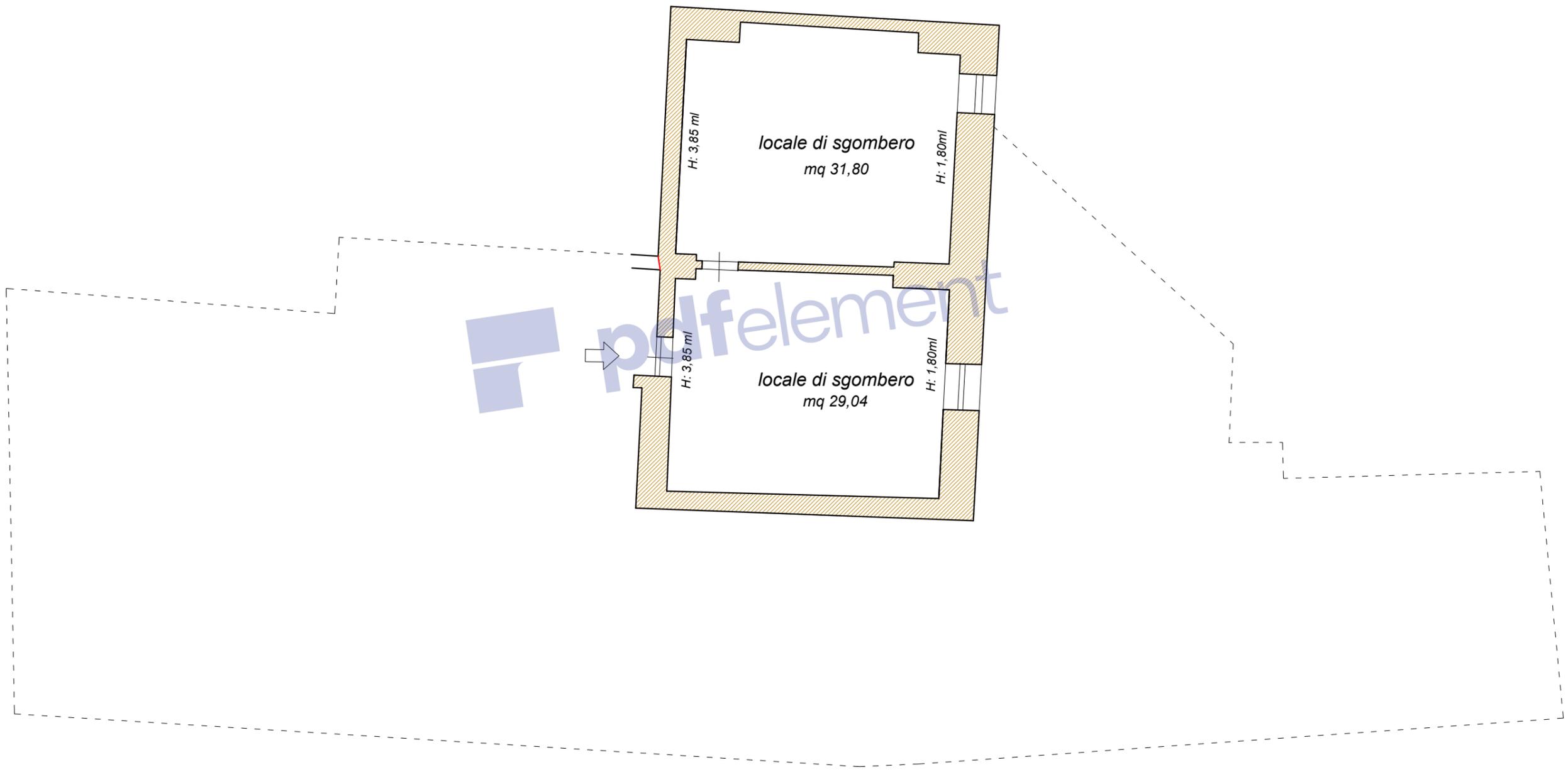
PIANO PRIMO

Terreno
p.lla 467 (altra pro. non oggetto di esecuzione)



SCALA 1:100

PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.IIa 450 sub. 3



PIANO AMMEZZATO



SCALA 1:100

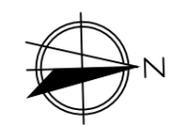


PLANIMETRIA IMMOBILE
via Trappeto vecchio n. 5 -9 Chiusa Sclafani
foglio MU p.IIa 450 sub. 3



pdfelement

PIANO SECONDO



SCALA 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO

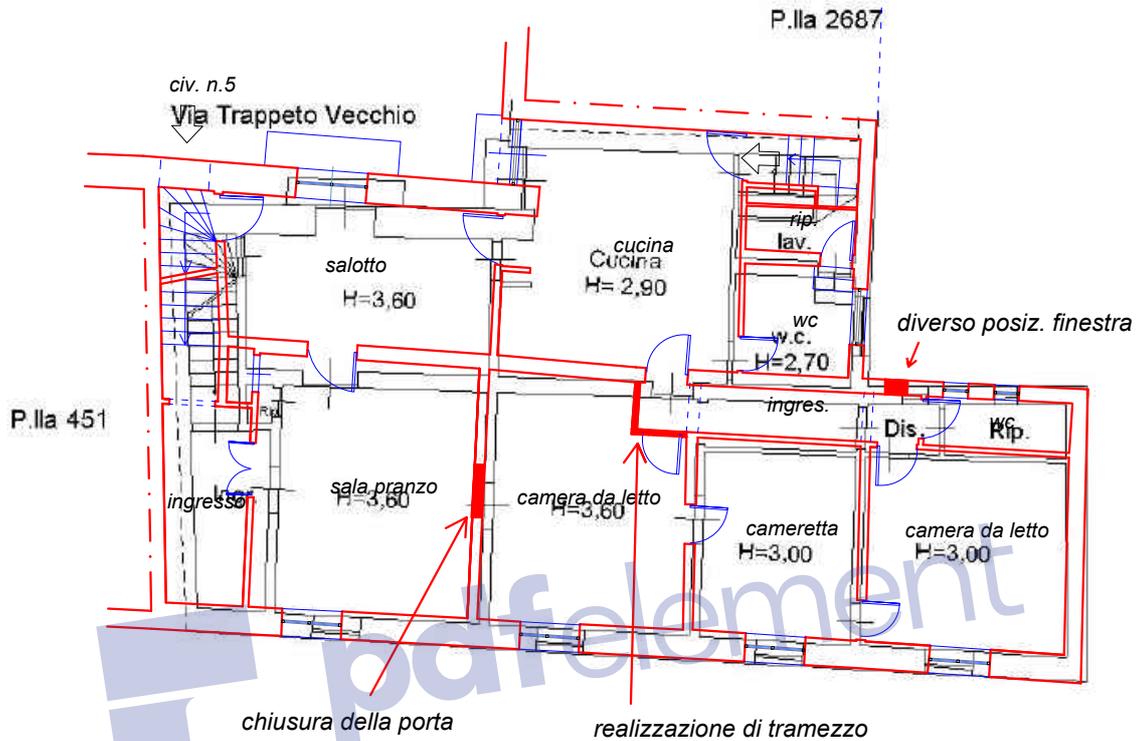
Abitazione - f. MU, p.la 450 sub 3 - Chiusa Scalfani

Rimuovere filigrana ora

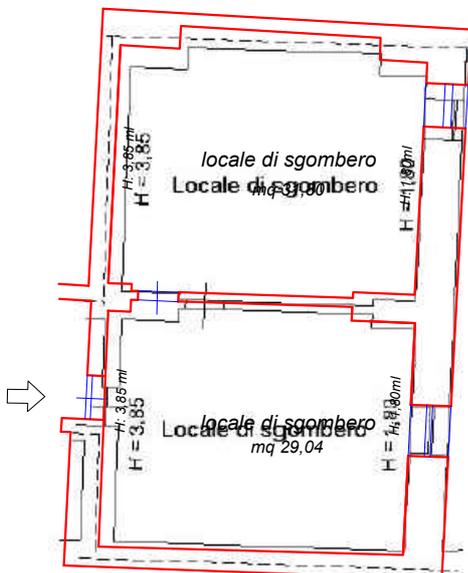


planimetria stato di fatto

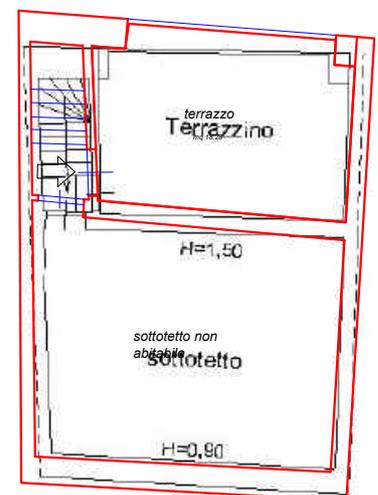
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Ammezzato



Pianta Piano Secondo



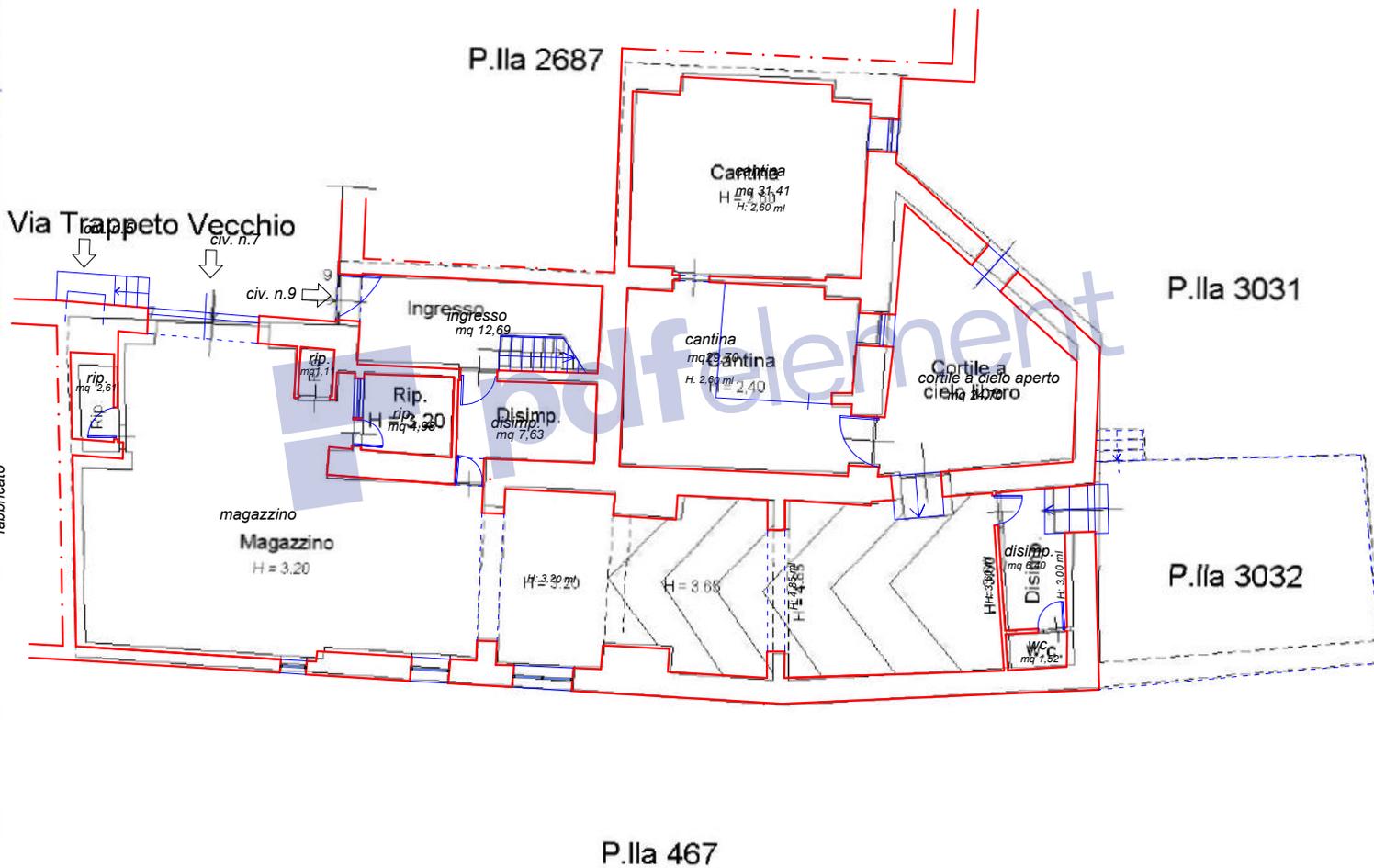
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO

Magazzino - f. MU, p.Ila 450 sub 4 - Chiusa Sclafani

Rimuovere filigrana ora

 planimetria stato di fatto

Pianta Piano Terra



Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di F. MU p.Ila 3032

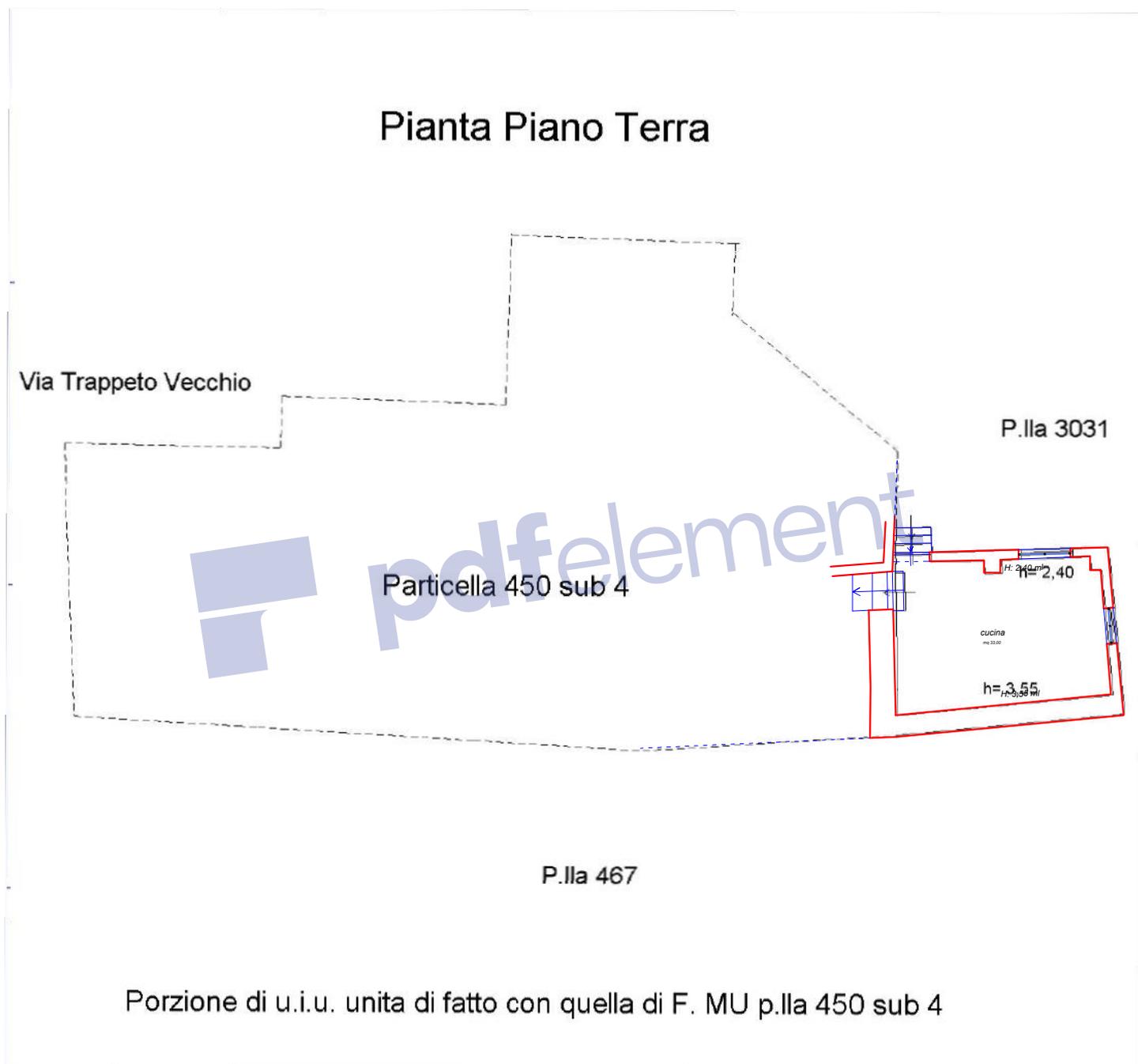


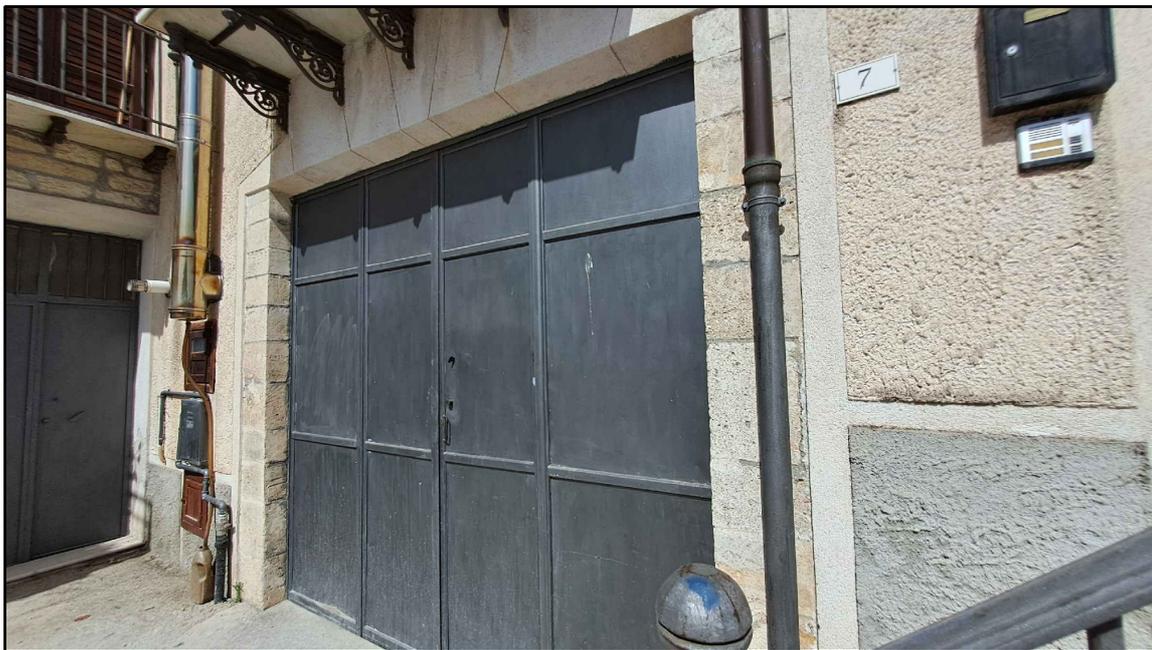
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO

Magazzino - f. MU, p.lla 3032 - Chiusa Sclafani

Rimuovere filigrana ora

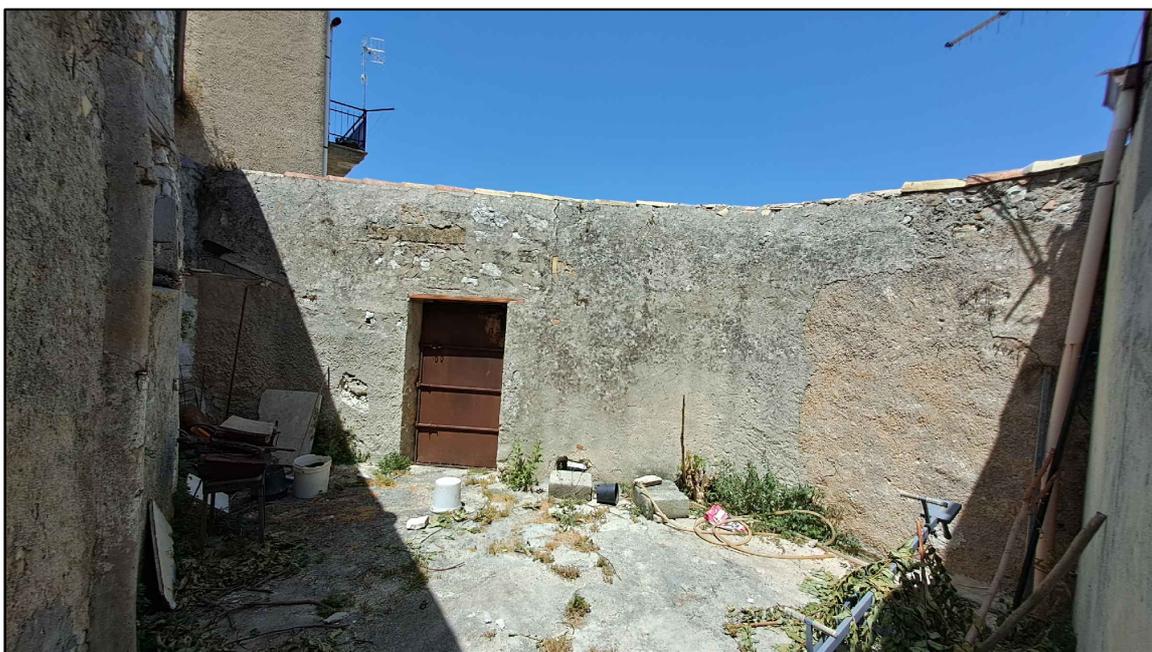
 planimetria stato di fatto





Prospetto - portoni d'ingresso al magazzino - civ. n° 7 e civ. n° 9

pdfelement



Cortile a cielo aperto del magazzino

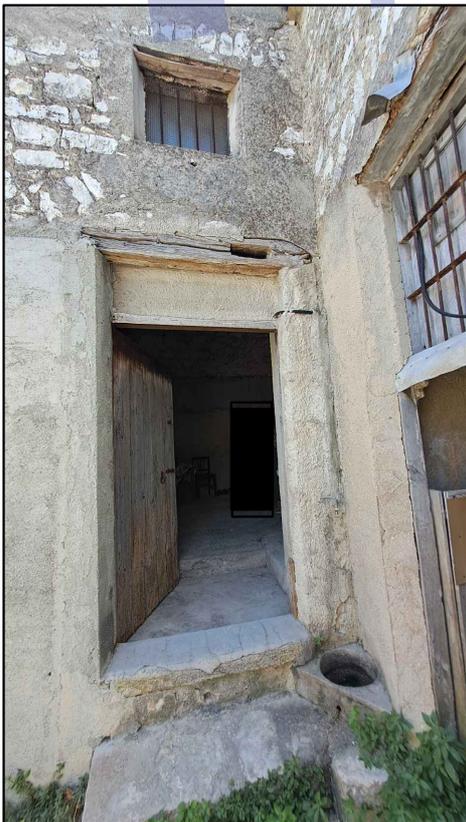




Locali (cantina) del magazzino



Locali (cantina) del magazzino



Locali (cantina) del magazzino



Locali (cantina) del magazzino





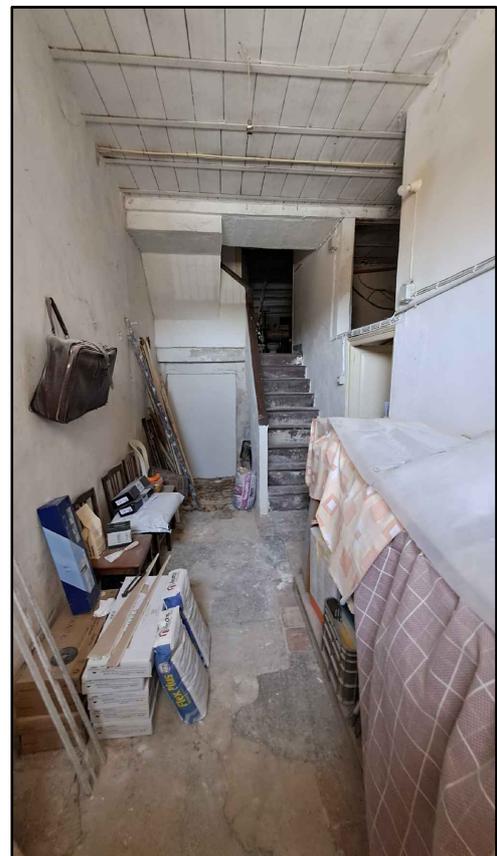
Ingresso laterale del magazzino



Ingresso laterale del magazzino



scala di accesso al piano ammezzato e primo

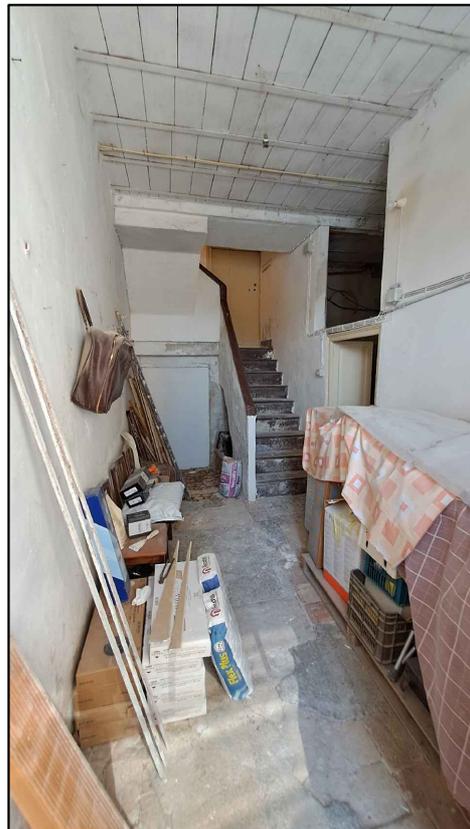


Ingresso laterale del magazzino





Ingresso laterale e scala per il piani primo

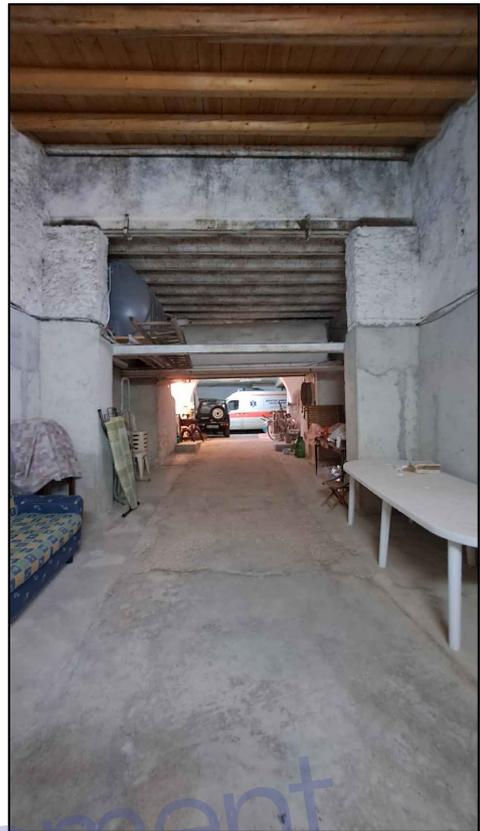


Ingresso laterale e scala per il piani primo





Magazzino



Magazzino



Disimpegno zona bagno magazzino



Zona bagno magazzino





Magazzino

pdfelement



Magazzino





Magazzino

pdfelement

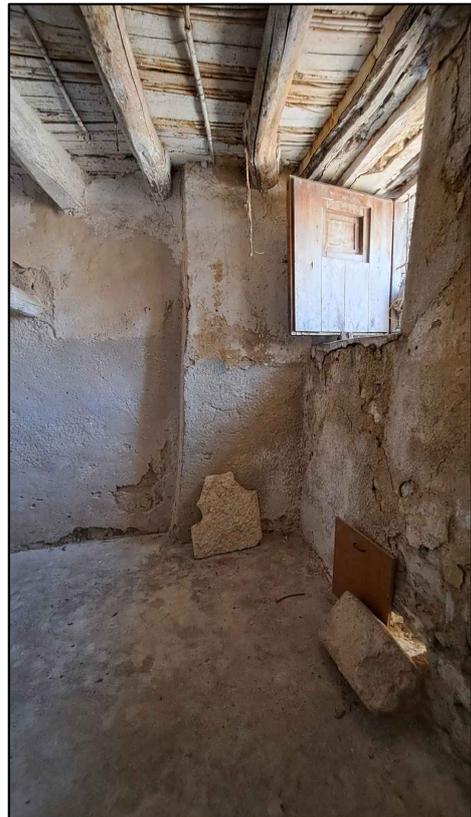


Magazzino





Magazzino zona cantina





Magazzino zona cantina

pdfelement



Magazzino zona cantina





Magazzino zona cantina



Magazzino zona cantina





Piano ammezzato - locale di sgombero

pdfelement



Piano ammezzato - locale di sgombero





Piano ammezzato - locale di sgombero



Piano ammezzato - locale di sgombero





Piano terra - cucina

pdfelement



Piano terra - cucina





Piano terra - cucina



Magazzino - disimpegno antistante il bagno



Magazzino - Piano terra - bagno



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano primo - cucina

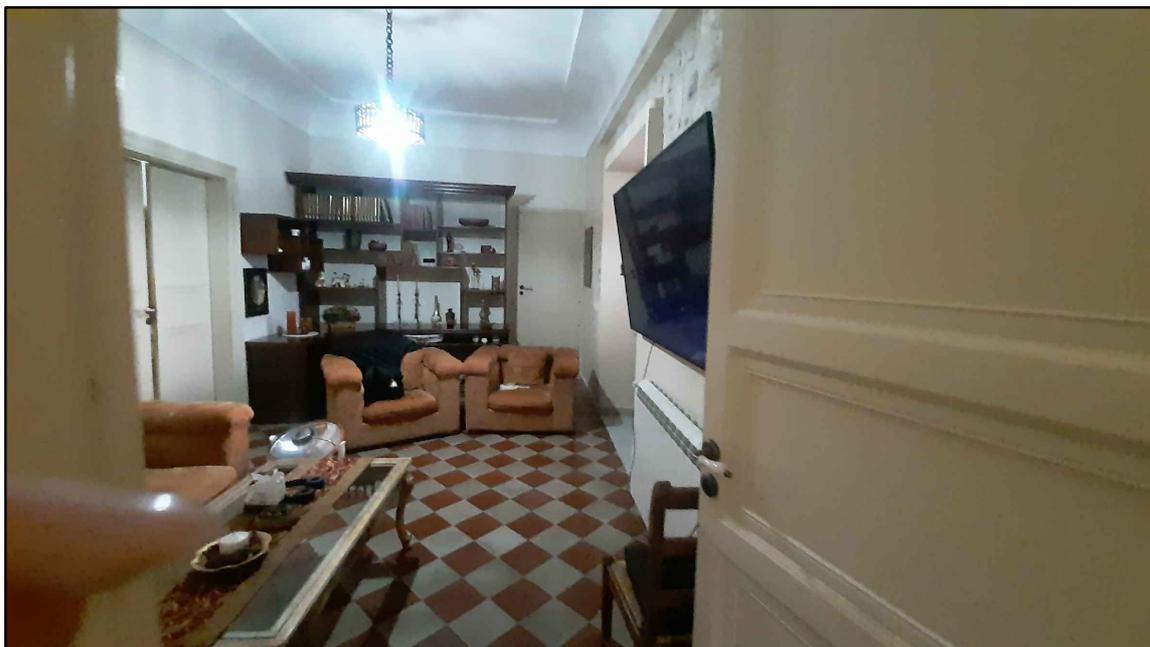
pdfelement



Piano primo - cucina



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano primo -salotto

pdfelement



Piano primo -sala pranzo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano primo -salotto



Piano primo -sala pranzo



Piano primo -salotto



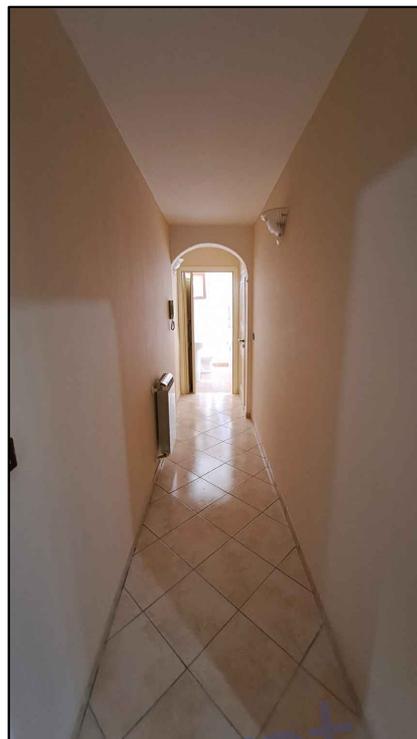
Piano primo -sala pranzo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano primo -ingresso dal civ. 5



Piano primo corridoio



Piano primo corridoi

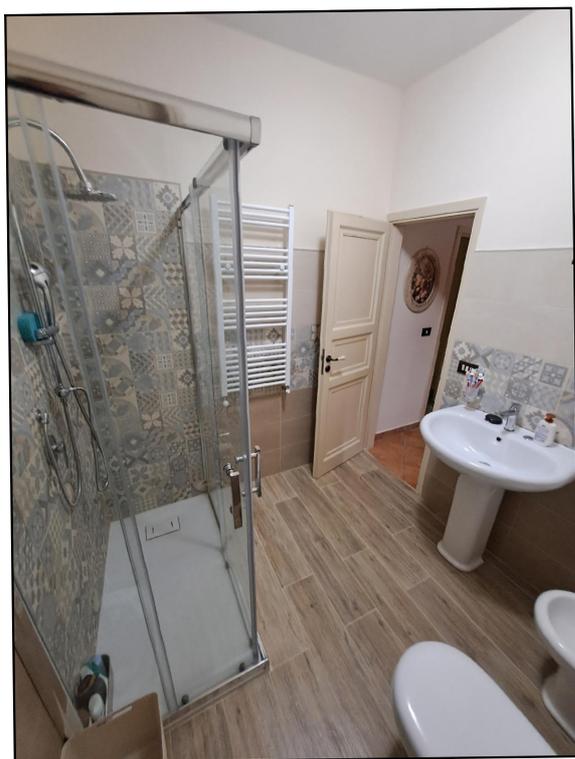


Piano primo scala di accesso al terrazzo

pdfelement



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piano primo bagno



Piano primo bagno



Piano secondo terrazzo



Piano primo camera





Piano primo camera da letto

pdfelement



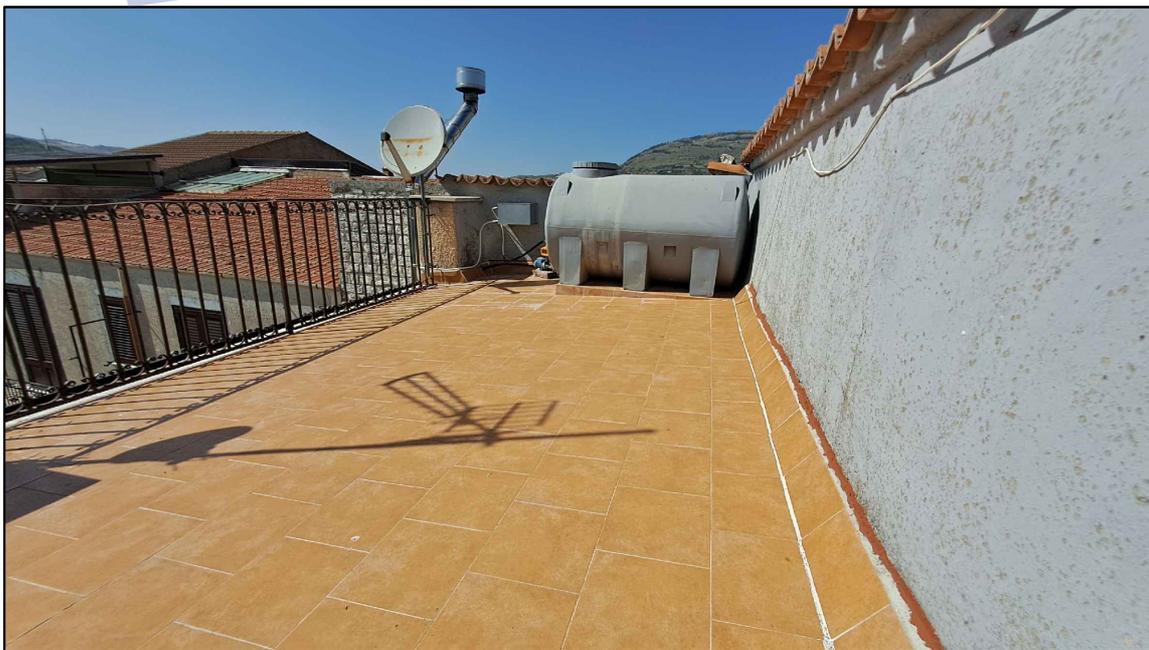
Piano primo camera da letto





Piano primo camera da letto

pdfelement



Piano secondo terrazzo





terreno

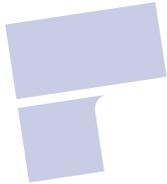


terreno





terreno

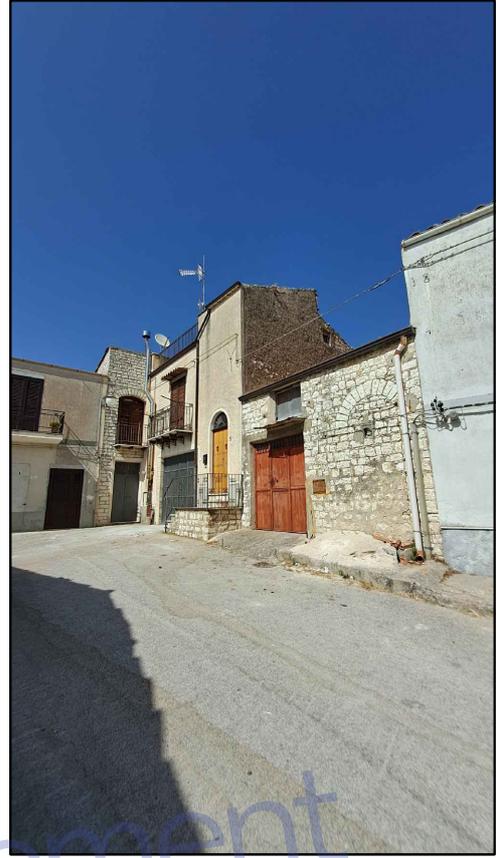


pdfelement





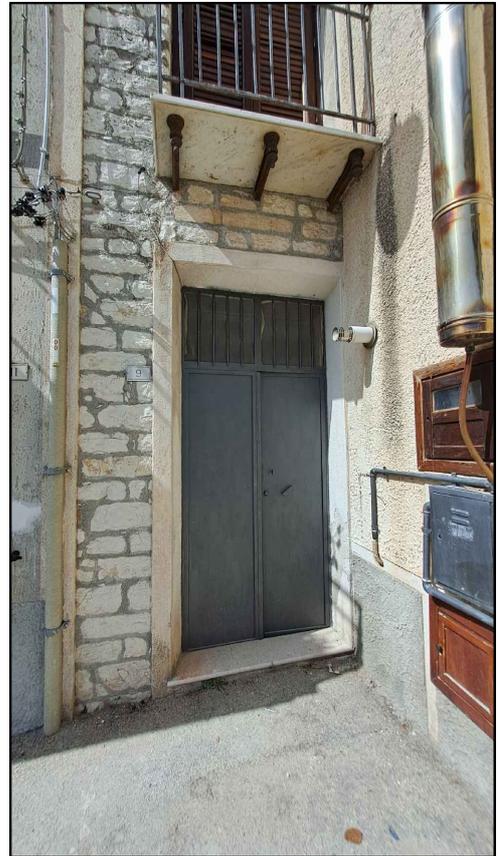
Prospetto su via Trappeto Vecchio



Prospetto su via Trappeto Vecchio



Prospetto - ingresso civ. n.7



Prospetto - ingresso civ. n. 9

