
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Buscemi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.480,80	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

INCARICO

All'udienza del 10/07/2023, 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. 338 8659425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Contra Santa Lucia n.snc, edificio C, interno 12, piano 5° (Coord. Geografiche: 37.82124225 - 13.2926925)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di un edificio "C", facente parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone(PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, edificio "C", interno 12, con ingresso a destra salendo la scala, con pertinenza esclusiva di un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, interno 13; il tutto distinto al catasto fabbricati del comune di Corleone al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, categoria A/2, vani 5.

Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da tre stabili elevati uno accanto all'altro ricadente in zona territoriale omogenea "C1" secondo il PRG vigente - area di sviluppo urbano a valle rispetto la SS118., in particolare in un'area di espansione urbana caratterizzata da palazzi con molte elevazioni fuori terra. In particolare si trova nell'edificio "C" così come riconosciuto negli elaborati relativi alla concessione edilizia, nei documenti catastali (scala C interno 12) e dai condomini, è l'ultimo di una serie di tre stabili posti uno accanto all'altro della**** Omissis ****.

Lo stabile, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta lateralmente sulla via Pino Puglisi, e strada interna allo stabile, frontalmente su cortile interno e nel fronte retrostante su spazio libero, vi si accede dalla via Pino Puglisi, dove a sua volta vi si arriva dalla via Santa Lucia e prima da strada SP 14. L'accesso all'edificio avviene da una piazzola ove al centro è presente un'aiuola arredata con piante ed arbusti, sono presenti all'interno abbastanza spazi per posteggiare. L'ingresso del palazzo avviene tramite un portone in legno da cui si accede al vano scala con ascensore a servizio dell'edificio. L'androne è abbastanza gradevole e la scala è rivestita con lastre di marmo.

L'appartamento è composto da un ingresso- corridoio, da cui si accede alla zona pranzo dove è presente un balcone e cucinino con finestra, camera da letto matrimoniale con balcone, bagno finestrato, camera da letto singola con finestra e salone diviso da un tramezzo con ampia apertura centrale.

Alla cantina, identificata con l'interno 13, si accede percorrendo la scala condominiale che raggiunge il pianerottolo ove al corridoio di sinistra infondo è presente l'immobile di pertinenza oggetto di stima. Il locale si compone di un unico ambiente dotato di finestra alta a nastro.

L'accesso al bene è avvenuto in data 27/11/2023, dopo aver contattato telefonicamente il debitore e la sorella, il tutto dopo tanti tentativi. All'inizio è stata inviata una raccomandata di concerto con il custode, ma di questa non si è avuto mai notifica, per cui lo stesso dopo diversi tentativi andati invano, volendo evitare l'accesso forzoso ha chiamato ripetutamente, i vigili urbani, i quali sono riusciti dopo a reperire il numero sia del debitore che della sorella. Al sopralluogo erano presenti l'esecutata e la sorella **** Omissis ****. In tale sede si è constatato che l'alloggio si trovava in cattive condizioni a causa dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ed è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico e acquisite le informazioni

necessarie del bene oggetto di pignoramento, così come da verbale di accesso redatto congiuntamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU .

Durante le prime operazioni di sopralluogo così come da verbale stilato dal custode si erano riscontrate delle difformità che riguardavano il locale salone riportato nella planimetria catastale in quanto facente parte dell'appartamento oggetto di esecuzione, il quale era stato materialmente in parola alla sorella proprietaria dell'appartamento confinante e complanare. Sempre riguardo allo stesso salone, la signora **** Omissis **** sorella dell'esecutata dichiarava in sede di sopralluogo che il vano salone era stato preso in possesso per una situazione di necessità, in quanto, la propria madre malata e non vedente (sempre da quanto dichiarato) era bisognosa di cure, la stessa signora quindi decideva di prendere uno spazio maggiore dall'appartamento dell'esecutata, per accorparlo con l'appartamento limitrofo di sua proprietà, chiudendo la porta interna di comunicazione con l'appartamento dell'esecutata.

La stessa signora insieme al marito, dopo le spiegazioni di rito, si sono resi disponibili al ripristino dello stesso . Pertanto, nel successivo sopralluogo effettuato in data 02/02/2024 si è potuto costatare ed accertare il ripristino dello stato dei luoghi, e la restituzione del locale salone all'appartamento oggetto di pignoramento.

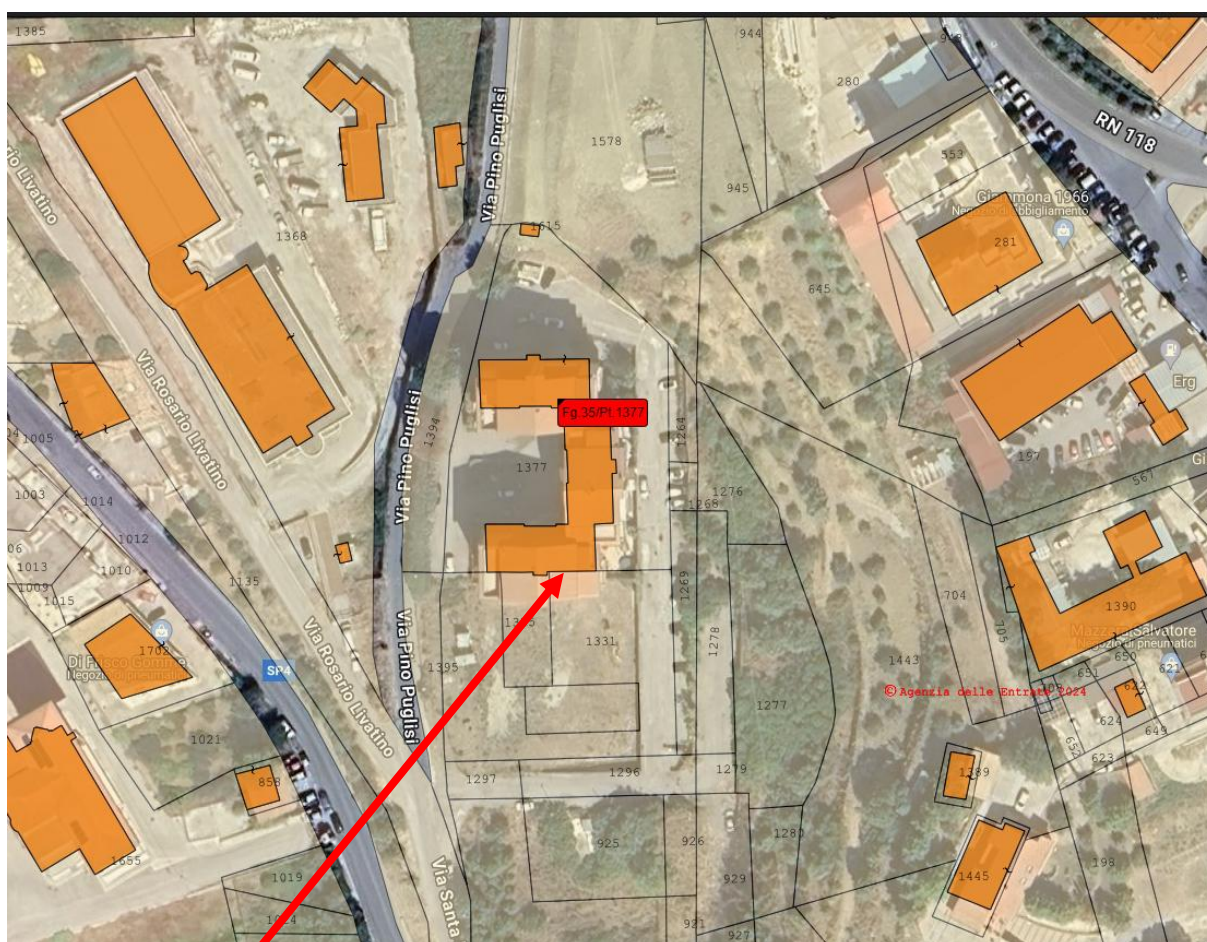
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



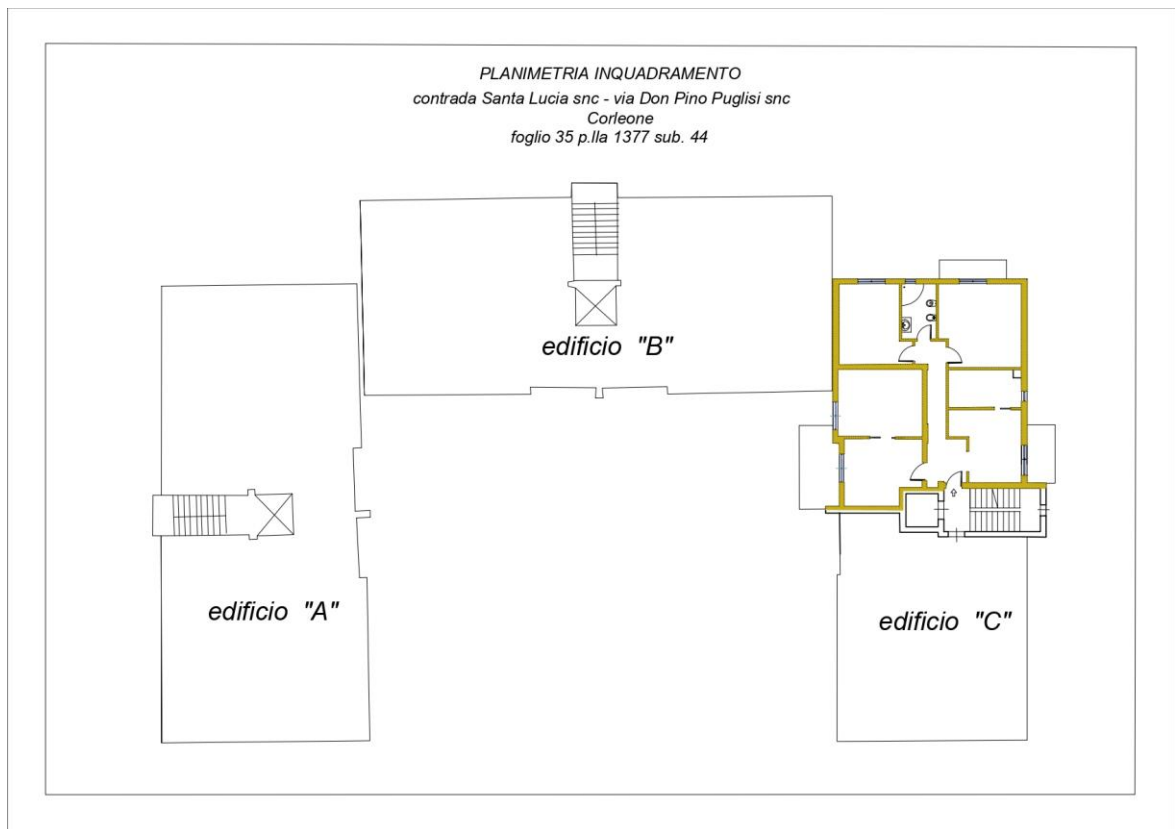
Foto satellitare



Foto satellitare



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare



Inquadramento

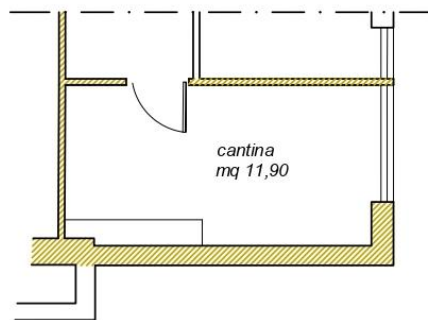
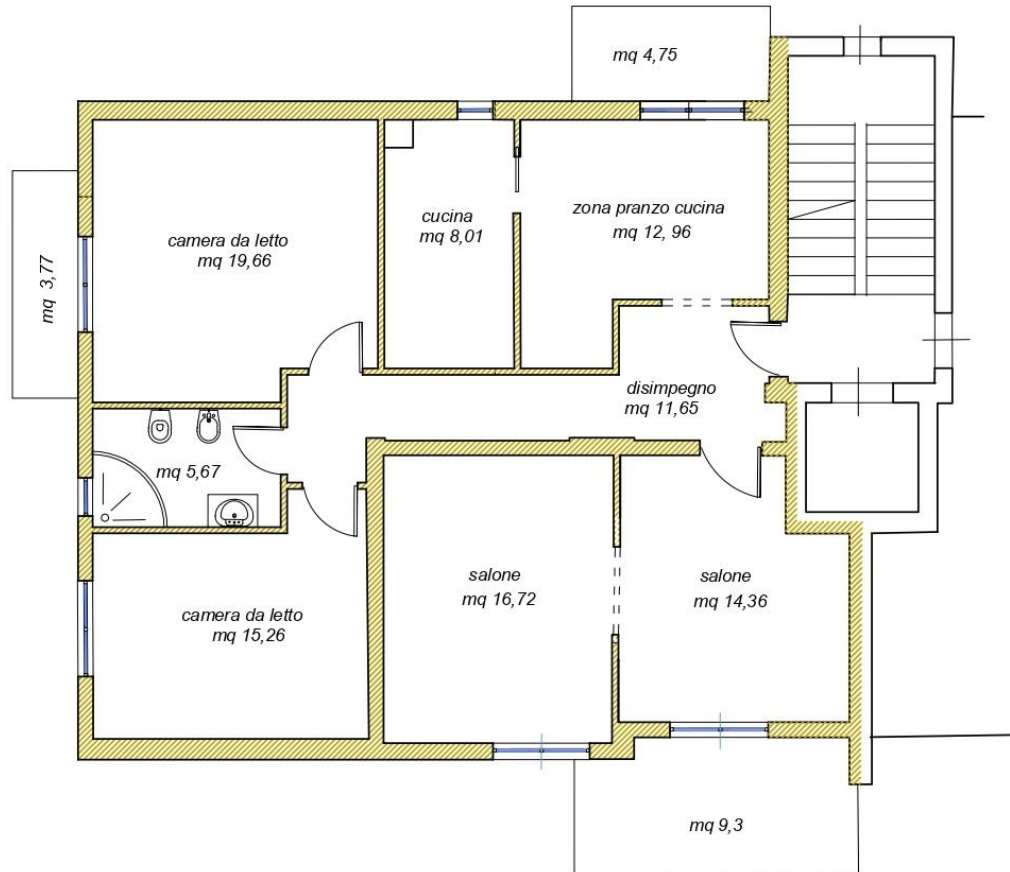


Foto complesso degli edifici

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Contra Santa Lucia snc, edificio C, interno 12, piano 5°.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-12),la planimetria catastale (ALLEGATO-5), l'estratto di mappa (ALLEGATO -3),i certificati anagrafici degli esecutati, richiesti tramite PEC ,(ALLEGATO 9) il titolo di provenienza, richiesto al

notaio **** Omissis **** in data 26/07/2023 e poi ritirato in presenza presso lo studio Notarile in data 08/04/2024 (ALLEGATO 18) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato anagrafico di stato civile la signora esecutata risulta di stato libero (ALLEGATO-9)

CONFINI

L'immobile in esame, a NORD-OVEST confina in parte con vano scala condominiale ed in parte con l'appartamento di proprietà della signora **** Omissis ****, sorella del debitore, identificata con la particella 1377, sub 43; a NORD-EST , SUD- EST e SUD-OVEST con spazi comuni all'intero stabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	104,29 mq	121,36 mq	1	121,36 mq	2,70 m	5
balconi	17,82 mq	17,82 mq	0,25	4,46 mq	0,00 m	
cantina di pertinenza	11,90 mq	15,40 mq	0,20	3,08 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				128,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,90 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, calcolata al 25%, 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 quinto, dell'edificio C, con ascensore adibito ad civile abitazione, è composto da un ingresso-corridoio di mq 11,65, da un zona pranzo di mq 12,96 con balcone, un cucinino di mq 8,01 con finestra, da una camera da letto matrimoniale di mq 19,66 con balcone, un bagno di mq 5,67 con finestra, una camera da letto di 15,26 mq con finestra e da un salone con balcone, costituito da due ambienti comunicanti, di mq 14,36 e mq 16,72 per un totale di mq 31,08.

Appartamento ha una superficie coperta lorda di mq 121,36 (comprensiva di muri perimetrali esterni al 100% e del 50% di quelli comuni), mentre i balconi coprono complessivamente una superficie di mq 17,82, che calcolata ad $\frac{1}{4}$ equivale a 4,46 mq. Ne consegue che la superficie commerciale complessiva è data dalla somma delle due, per cui pari a mq 125,82.

Il locale cantina di pertinenza ha una superficie coperta (comprensiva del 100% dei muri esterni e del 50% di quelli comuni) pari a 15,40 mq e si compone da un unico ambiente di superficie utile di 11,90 mq, dotato di finestra alta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2002 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1377, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 374,43 Piano 5-s1
Dal 11/05/2004 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1377, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 374,43 Piano 5-s1

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-1,2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1377	44		A3	3	5 vani	129 mq	374,43 €	5-S1	

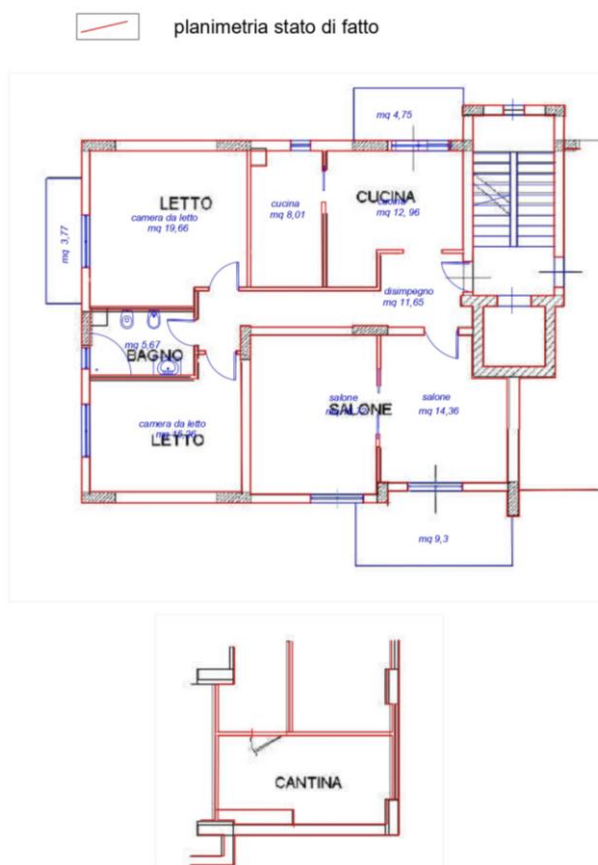
Corrispondenza catastale

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

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-6) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si evidenzia che :

lo stato dei luoghi del bene in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e la planimetria rilevata. (ALLEGATO-11)

- La sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidente (ALLEGATO-8)



PRECISAZIONI

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti all'epoca della costruzione ma l'appartamento è in cattive condizioni a causa dell'assoluto abbandono e dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ad eccezione del vano salone che si

presenta in buone condizioni. All'interno delle stanze sono ammassati vestiti, scarpe, valigie, cartoni, oggettistica, bottiglie di plastica vuote, e specie nella camera da letto è presente un ammasso di immondizia costituita da cartoni e plastica varia, ovunque sono presenti ragnatele sui muri; il bagno si presenta in pessime condizioni ed i pezzi sanitari sono da sostituire per il troppo degrado, presenta dei veri buchi nel cavedio del wc, forse eseguiti per riparare o disotturare qualche tubo di scarico, per cui vanno colmati e rivestiti con nuove piastrelle; una delle due persiane della camera da letto matrimoniale va sostituita o riparata perché mancante delle alette.

L'intero appartamento deve essere liberato dai cumuli di roba, ripulito a fondo, disinfettato e ritinteggiato ed inoltre necessita di alcune riparazioni di intonaco di rifinitura in alcuni punti ammalorati. Pertanto al fine di rendere vivibile l'alloggio per il ripristinarlo ad un sano utilizzo di civile abitazione si presume un costo di tipo forfettario così diviso: circa 1000,00 euro per tutto lo svuotamento, ripulitura e sanificazione dell'appartamento, circa 3000,00 euro per ripristino dei muri compresa la tinteggiatura e di circa 3000,00 per riparazioni e sostituzione dei sanitari del bagno. Per un totale di 7000,00 circa, che vanno decurtati dalla stima finale.

Le utenze come acqua, luce e gas sono state sospese in quanto l'appartamento non è abitato.

La cantina di pertinenza si trova in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, è posto al quinto piano, fa parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone (PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, edificio "C", interno 12, con ingresso a destra salendo la scala, con pertinenza esclusiva di un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, interno 13;

Ogni piano dell'edificio è composto da due appartamenti, pertanto l'immobile oggetto di procedura condivide con l'unità adiacente il muro di separazione tra i due appartamenti.

L'accesso all'edificio avviene da una piazzetta centrale ai tre edifici posti a forma di U, ove è stata realizzata un'aiuola arredata con piante ed arbusti che costituisce uno spazio comune, così come l'androne condominiale, la scala, il vano ascensore, i passaggi alle cantine, gli spazi occupati dagli impianti ascensore e riscaldamento.

Sono comuni, sempre da regolamento condominiale (ALLEGATO 7) l'impianto di riscaldamento, canne fumarie, impianto elettrico, e di forza motrice, gli impianti di luce, gas, acqua, fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in sufficienti condizioni statiche e di manutenzione.

-Esposizione a sud-est per la zona giorno, sud-ovest per una parte della zona notte a nord-ovest per una parte

di zona notte e giorno e confinante con l'immobile adiacente ed ascensore per la restante parte;

L'appartamento così come descritto sopra è posto al quinto piano di un edificio "C" e fa parte di uno stabile a più elevazioni fuori terra oltre i piani scantinati. Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita presso il comune di Corleone si può affermare che: -La struttura portante è in c.a ed i solai in latero-cemento costituiti da travetti precompressi e laterizi; - scala interna in c.a. con soletta autoportante e solidali alle strutture principali, vano ascensore con gabbia in c.a.e copertura a falde inclinate; -Pareti esterne di spessore 30 cm, rifinite con intonaco di tipo li vigni; -Pareti interne in lateri forati dello spessore di 8 cm, più intonaco e strato di finitura con tonachina; -Pavimentazione interna, comprese quella del servizio igienico e cucina in piastrelle di ceramica; -Infissi in alluminio ed avvolgibili; - Porte interne in legno tamburato del tipo industriale e portone d'ingresso interno blindato rivestito con pannello di legno e videocitofono;

- gli infissi sono in legno massello mordenzato noce con vetri camera e persiane in legno; -Impianto elettrico, idrico, citofonico, fognario, sottotraccia ed allacciati alle reti principali del fabbricato, comune alla lottizzazione ed a quelle pubbliche passanti per la zona .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia alimentata a gas (collocata nel balcone della cucina) e da piastre radianti o termosifoni in alluminio preverniciato avorio.

Ma è da precisare che tutte le utenze sono state staccate in quanto l'appartamento non è abitato.

Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo civile di colore salmone. Secondo quanto dichiarato dalla sorella della proprietaria e da quanto dichiarato dal capo condominio, non si usufruisce di un posto auto assegnato ma area comune destinata a parcheggio.

E sempre secondo quanto dichiarato dal capo condominio le spese annuali condominiali ordinarie secondo il preventivo approvato ammontano ad 480,00 euro annui, acqua potabile esclusa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è abitato, si presenta in uno stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2004	**** Omissis ****	Atto Pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ###	11/05/2004	3956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	28/05/2004	26075	16468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto di pignoramento identificato con la particella 1377 sub 44 del foglio 35, deriva dalle particelle n: 1356, 1330, 1266, 1271 le quali sono state soppresse costituendo l'ente urbano riportato NCT a foglio 35, p.lla 1377.(ALLEGATO 1,2)

La società **** Omissis **** ha realizzato il complesso ove è ubicato l'appartamento e la cantina oggetti di stima in forza dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Palermo del 19/12/1996 registrato a Palermo il 08/01/1997 al n. 385 e trascritto a Palermo il 16.01.1997 ai nn 1919/1628 e successivo atto di divisione e compravendita ai rogiti dello stesso Notaio del 20.05.1999, registrato a Palermo il 25/05/1999 al 5461 e trascritto a Palermo il 21/05/1999 ai nn. 18963/13452- 18964/13453.

Con i titoli sopra descritti la medesima società è divenuta proprietaria di un lotto di terreno edificabile sito a Corleone (PA) nella Contrada S. Lucia, esteso mq 3040, riportato al catasto del comune di Corleone al foglio n 35, p.lla 1266, 1271, 1330,1356. Il lotto di terreno ricadeva nel piano di lottizzazione autorizzato con concessione edilizia n.96, per il quale fu stipulata la convenzione di lottizzazione in data 13.04.1989, registrata a Palermo il 02/05/1989 al n. 1206.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Corleone al foglio n. 35, p.lla 1377 è pervenuto alla signora **** Omissis **** nata Gela (CL) il 05/07/1970, c.f: ###, per i diritti di 1/1 di proprietà per Atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio**** Omissis **** del 11 maggio 2004, rep. 3956 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 28 maggio 2004 al numero registro generale 26075 e numero di registro particolare 16468 da **** Omissis **** con sede a Corleone (PA) per i diritti di 1/1 di proprietà dell'immobile.

-A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di proprietà l'immobile riportato in NCT a foglio 35, p.lla 1356, soppresso ed unito costituisce l'ente urbano riportato in NCT a foglio 35, p.lla 1356, soppresso ed unito costituisce l'ente urbano riportato in NCT a foglio 35 p.lla 1377 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 20 maggio 1999 rep. 66807 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21 maggio 1999 al numero registro generale 18964 e numero di registro particolare 13453 da **** Omissis **** nato a Corleone (PA) in data 8 giugno 1944 per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata a Corleone in data 4 novembre 1947 per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile di cui alla procedura.

-A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di proprietà l'immobile riportato in NCT a foglio 35, p.lla 1330, soppresso ed unito costituisce l'ente urbano riportato in NCT a foglio 35, p.lla 1377 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 20 maggio 1999 rep. 66807 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21 maggio 1999 al numero registro generale 18963 e numero di registro particolare 13452 da **** Omissis **** nato a Corleone (PA) in data 8 giugno 1944 per i diritti pari a 1/5 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata a Corleone in data 4 novembre 1947 per i diritti pari a 1/5 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** con sede in Corleone (PA) per i diritti pari a 3/5 di proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

-A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di proprietà l'immobile riportato in NCT a foglio 35, p.la 1266 e riportato in NCT a foglio 35, p.la 1271, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a foglio 35, p.la 1377 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 19 dicembre maggio 1996 rep. 59259 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 gennaio 1997 al numero registro generale 1919 e numero di registro particolare 1628 da **** Omissis **** nata a Corleone (PA) in data 6 aprile 1923 per i diritti pari a 1/1 di proprietà bene personale di proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a Palermo il 20/10/2003
Reg. gen. 19847 - Reg. part. 2133
Importo: € 8.696,19
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio ****
Data: 20/10/2003
N° repertorio: 84949
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 21/05/2019
Reg. gen. 21062 - Reg. part. 2499
Importo: € 5.784.833,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.892.158,62
Rogante: ****
Data: 30/05/1999
N° repertorio: 67668
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 28/09/2021
Reg. gen. 43899 - Reg. part. 4866
Importo: € 8.696,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 4.348,57
Rogante: Notaio *****
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 77204

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento Immobile**
Trascritto a Palermo il 28/03/2013
Reg. gen. 16257 - Reg. part. 12488

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento Immobile atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Termini Imerese**

Trascritto a Palermo il 22/05/2023

Reg. gen. 24938 - Reg. part. 19754

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** Si fa presente che a seguito dell'estinzione della procedura R.G. n. 70/2013 si è proceduto alla cancellazione della Trascrizione del pignoramento del 28/03/2013- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Termini Imerese, Rep. 132/2013, trascritto a Palermo presso Uff. di Pubbl. Immobiliare in data 28/03/2013 al n. gen. 16257 e n.part. 12488 a favore di ##### s.p.a con sede a Siena c.f: 00884060526 a carico di ##### nata a Gela il 05/07/1970 per i diritti di 1/1 di proprietà.

Si fa presente che la trascrizione del verbale di pignoramento trascritto a Palermo il 28/03/2013 era a seguito della precedente procedura RG 70/2013.

Si fa presente inoltre, così come riportato nella relazione Notarile presente in fascicolo della Dott.ssa **** Omissis **** nel ventennio preso in esame e così come da ispezione telematica richiesta ed allegata,(ALLEGATO 10) si evince sempre in riferimento all'immobile oggetto di procedura esecutiva, riportato al NCEU al fogli 35, p.lla 1377:

- Annotazione del 17/02/2003- Reg.part. 834, Reg. Gene. 6650, Notaio ###, rep.80212 del 01/07/2002- Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota.

Inoltre si fa presente che in riferimento alle p.lle riportate in NCT (soppresse e generanti la p.lla 1377) : 1266, 1271, 1330, 1356 del foglio 35

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio ###ste del 28/09/2001 rep. 77204 ed iscritta a Palermo in data 10/10/2001 al n. generale 39372 e al n.part. 4664 a favore di ##### cf: 00884060526, per capitale 318.000.000 lire oltre a spese ed interessi per una somma di 636.000.000 lire a carico di Società Cooperativa Edilizia L'Orchidea a.r.l. per i diritti di 1/1 di proprietà .

Si precisa che: L'immobile oggetto di esecuzione, riportato nel NCEU al foglio 35, p.lla 1377 subalterno 44 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al f. 35, p.lla 1377 e deriva dalla p.lla 1266, p.lla 1271, p.lla 1330 , p.lla 1356.

NORMATIVA URBANISTICA

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corleone , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente e norme di attuazione (ALLEGATO 16), si trova in zona C1:" Aree di sviluppo urbano a valle della SS.118-C interamente interessate da P. di L. " del comune di Corleone secondo le Norme tecniche di attuazione all'art. 45, allegate al PRG adottato modificato ai sensi del Decreto Assessoriale del 04/10/03 - centro abitato. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative del P. di Z. e nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 100, e delle norme antisismiche. L'area è gravata da vincolo sismico di alla Legge 02/02/1974 n. 64 e da Vincolo Paesaggistico di cui D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Corleone da accessi agli atti, è emerso che l'appartamento, è posto al quinto piano, di un edificio "C" facente parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone(PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, scala C, interno 12 f, è distinto al catasto fabbricati del comune di Corleone al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, categoria A/2, vani 5.

Da premettere che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è pervenuto all'esecutata per Atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio **** Omissis **** da società **** Omissis ****. La stessa Società ha realizzato il complesso ove è ubicato l'appartamento e la cantina oggetti di stima in forza dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Palermo del 19/12/1996 registrato a Palermo il 08/01/1997 al n. 385 e trascritto a Palermo il 16.01.1997 ai nn 1919/1628 e successivo atto di divisione e compravendita ai rogiti dello stesso Notaio del 20.05.1999, registrato a Palermo il 25/05/1999 al 5461 e trascritto a Palermo il 21/05/1999 ai nn. 18963/13452- 18964/13453.

Con gli anzidetti titoli, la medesima società è divenuta proprietaria di un lotto di terreno edificabile sito a Corleone (PA) in contrada Santa Lucia, di mq 3.040 di estensione, riportato al catasto terreni dello stesso comune al foglio 35, p.lla 1266, 1271, 1330, 1356. Il lotto di terreno ricadeva nel Piano di Lottizzazione autorizzato con Concessione Edilizia n. 96, rilasciata dal comune di Corleone il 25.07.1989, per il quale fu stipulato la convenzione di lottizzazione in data 13/04/1989, registrata a Palermo il 02.05.1989 al n. 1206. Sullo stesso terreno, pertanto la stessa Società, in forza delle concessioni delle sottostanti elencate concessioni edilizie ha realizzato il complesso edilizio costituito da tre edifici denominati "a", "b", "C", comprendenti 39 alloggi di tipo con annessa cantina di pertinenza e tre locali deposito, oltre ai locali condominiali.

Nell'Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia dell'11/05/2004, con il quale veniva conferito all'esecutata l'immobile oggetto di procedura è riportato che successivamente al rilascio delle concessioni edilizie descritte n. 81/1997 e 32/2000, non sono state apportate modifiche all'immobile per le quali sarebbe necessario richiedere ulteriori titoli autorizzativi.

Pertanto possiamo dire che l'immobile oggetto di esecuzione ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n°81 del 05/06/1997 e n° 202 del 17/12/1998, per la esecuzione di opere per la trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio- Progetto per la costruzione di tre edifici di civile abitazione - ; (ALLEGATO 12,)
- Concessione Edilizia in variante n°32 del 24/03/2000 e n°120 del 18/10/2001 (ALLEGATO 12)
- Autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile, prot. 17707-21567-23815; variante prot. N°12219 del 24/06/1998 e variante prot. N° 19862 del 26/09/2001 relativamente alle opere di urbanizzazione. (ALLEGATO 13)
- Autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile, prot. N° 6202 del 12/08/1998 e variante prot. N°10315 del 13/10/1999 e deposito architettonico prot. 30957 del 18/05/2000, relativamente alle opere edili in cemento armato; (ALLEGATO 13)
- Deposito relazione struttura ultimata prot. 32625 del 07/04/2000 presso Ufficio Genio Civile;
- Certificato di Collaudo statico delle strutture in c.a, depositato il 06/10/2000 prot. 46247 presso Ufficio Genio Civile;
- Giusta e regolare denuncia all'Agenzia del Territorio di Palermo ed identificato al CF al foglio 35, p.lla 1377 contrada Santa Lucia snc comprensive di n° 4 beni comuni non censibili e di n° 42 unità immobiliari di cui 39 unità abitative e n° 3 ad uso non residenziale;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico degli edifici del 18/09/2001;

-Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico degli edifici del 30/10/2001;
-Autorizzazione allo scarico del 16/06/2004 prat. 177/96, prot 20; (ALLEGATO 15)
-Autorizzazione di Abitabilità Provvisoria ed D'Uso.(ALLEGATO 15)
(ALLEGATI: 12,13,14,15)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pertanto dal confronto tra, tra la planimetria catastale e quella rilevata, non si riscontrano delle difformità, così come dal confronto con le planimetrie presenti nei titoli autorizzativi.

Si fa solo presente che dal confronto tra gli elaborati presenti in comune e la planimetria rilevata che poi coincide con quella catastale, si riscontra una leggera difformità di superficie del bagno e camera da letto con balcone e diverso uso di un vano che in planimetria presente al comune era bagno e nelle attuali cucina, ma vista la presentazione delle diverse varianti e del rilascio dell'abitabilità di tipo provvisorio con allegato aggiornamento catastale delle planimetrie, si deduce che queste piccole differenze siano comprese nelle varianti presentate, regolarizzate dal punto di vista catastale con il completamento del rilascio dell'abitabilità provvisoria.

Non è stato rilevato Attestato di Prestazione Energetica;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.026,00

Da sopralluogo effettuato e dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio per l'immobile pignorato risulta una posizione debitoria pari a 1206,00 per gli anni 2022 e 2023 fino ad oggi, derivanti dalla somma di 960,00 di spese condominiali e di 66,00 di canone fisso acqua potabile.

Inoltre si riporta la posizione debitoria così descritta dall'amministratore di condomini, il quale rende noto dopo richiesta da parte del CTU che:

- Le spese annue condominiali ordinarie secondo il preventivo approvato ammonta a 480,00 euro annui acqua

potabile esclusa;

- Non vi sono al momento spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

-Le spese condominiali scadute non pagate sono 288,00 euro per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019,2020, 2021, e 960,00 per gli anni 2022 e 2023 fino ad oggi;

-Canone fisso acqua potabile da pagare per il periodo 2016-2021 di 275,65 euro totali oltre al canone fisso degli ultimi due anni 2022 e 2023 pari a 66,00 euro;

-Non vi sono al momento procedimenti giudiziari in corso;

-Non vi sono posti auto assegnati ma area comune destinata a parcheggio libero

Si allega copia del regolamento edilizio e nota dell'amministratore di condominio(ALLEGATO 7)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Contra Santa Lucia n.snc, edificio C, interno 12, piano 5°

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di un edificio "C", facente parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone(PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, edificio "C", interno 12, con ingresso a destra salendo la scala, con pertinenza esclusiva di un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, interno 13; il tutto distinto al catasto fabbricati del comune di Corleone al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, categoria A/2, vani 5. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da tre stabili elevati uno accanto all'altro ricadente in zona territoriale omogenea "C1" secondo il PRG vigente - area di sviluppo urbano a valle rispetto la SS118., in particolare in un'area di espansione urbana caratterizzata da palazzi con molte elevazioni fuori terra. In particolare si trova nell'edificio "C" così come riconosciuto negli elaborati relativi alla concessione edilizia, nei documenti catastali (scala C interno 12) e dai condomini, è l'ultimo di una serie di tre stabili posti uno accanto all'altro della**** Omissis ****. Lo stabile, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta lateralmente sulla via Pino Puglisi, e strada interna allo stabile, frontalmente su cortile interno e nel fronte retrostante su spazio libero, vi si accede dalla via Pino Puglisi, dove a sua volta vi si arriva dalla via Santa Lucia e prima da strada SP 14. L'accesso all'edificio avviene da una piazzola ove al centro è presente un'aiuola arredata con piante ed arbusti, sono presenti all'interno abbastanza spazi per posteggiare. L'ingresso del palazzo avviene tramite un portone in legno da cui si accede al vano scala con ascensore a servizio dell'edificio. L'androne è abbastanza gradevole e la scala è rivestita con lastre di marmo. L'appartamento è composto da un ingresso- corridoio, da cui si accede alla zona pranzo dove è presente un balcone e cucinino con finestra, camera da letto matrimoniale con balcone, bagno finestrato, camera da letto singola con finestra e salone diviso da un tramezzo con ampia apertura centrale. Alla cantina, identificata con l'interno 13, si accede percorrendo la scala condominiale che raggiunge il pianerottolo ove al corridoio di sinistra infondo è presente l'immobile di pertinenza oggetto di stima. Il locale si compone di un unico ambiente dotato di finestra alta a nastro. L'accesso al bene è avvenuto in data 27/11/2023, dopo aver contattato telefonicamente il debitore e la sorella, il tutto dopo tanti tentativi. All'inizio è stata inviata una raccomandata di concerto con il custode, ma di questa non si è avuto mai notifica, per cui lo stesso dopo diversi tentativi andati invano, volendo evitare l'accesso forzoso ha chiamato ripetutamente, i vigili urbani, i quali sono riusciti dopo a reperire il numero sia del debitore che della sorella. Al sopralluogo erano presenti l'esecutata e la sorella **** Omissis ****. In tale sede si è constatato che l'alloggio si trova in cattive condizioni a causa dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ed è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico e acquisite le informazioni necessarie del bene oggetto di pignoramento, così come da verbale di accesso

redatto congiuntamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU . Durante le prime operazioni di sopralluogo così come da verbale stilato dal custode si erano riscontrate delle anomalie che riguardavano il locale salone riportato nella planimetria catastale in quanto facente parte dell'appartamento oggetto di esecuzione, il quale era stato trasferito fisicamente in parola alla sorella proprietaria dell'appartamento confinante e complanare. Sempre riguardo allo stesso salone, la signora **** Omissis **** sorella dell' esecutata dichiarava in sede di sopralluogo che il vano salone era stato preso in possesso per una situazione di necessità, in quanto, la propria madre malata e non vedente (sempre da quanto dichiarato) era bisognosa di cure, la stessa signora quindi decideva di prendere uno spazio maggiore dall' appartamento dell'esecutata, per accorparlo con l'appartamento limitrofo di sua proprietà, chiudendo la porta interna di comunicazione con l'appartamento dell'esecutata. La stessa signora insieme al marito, dopo le spiegazioni di rito, si sono resi disponibili al ripristino dello stesso . Pertanto, nel successivo sopralluogo effettuato in data 02/02/2024 si è potuto constatare ed accertare il ripristino dello stato dei luoghi, e la restituzione del locale salone all'appartamento oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1377, Sub. 44, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.808,00

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto di recenti atti di compravendita o annunci immobiliari, concretizzatisi nella stessa zona o nelle vicinanze, per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio. Conoscendo quindi, il prezzo di vendita e la superficie degli immobili compravenduti, si può rilevare in base a questi parametri il valore a metro quadrato della zona e dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle pubblicazioni di varie agenzie immobiliari operanti nel Comune e nei dintorni, nello specifico la sottoscritta ha contattato diverse agenzie operanti nel comune e nei dintorni. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili dello stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori: -Agenzie Immobiliari: "Idealista" - "Immobiliare.it" - "Unicredit Subito", - "Re/Max" - "Medistudio "site a Palermo un valore medio di 800,00 €/mq; - Allo stesso tempo la sottoscritta ha effettuato una ricerca facendo riferimento alle 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 secondo semestre del 2023. Nel comune di Corleone nella zona periferica di sviluppo del centro urbano - zona D1- su cui ricade l'unità immobiliare, la suddetta banca dati registra per le abitazioni di tipo civile un valore di mercato variabile da un minimo 530,00 €/mq a un massimo di 770,00 €/mq. (ALLEGATO 17). Inoltre si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, sempre per un edificio con stesse caratteristiche e nella zona specifica un valore medio di 750,00 €/mq.

Facendo una media dei valori sopra descritti si ottiene per l'area in questione un valore medio di 750,00€/mq.

Considerando tutte le caratteristiche intrinseche cioè 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.; le caratteristiche estrinseche, cioè 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. Il C.T.U. in base a tali considerazioni, in base al fatto che l'immobile si trova in buono stato ed in una zona abbastanza appetibile ha optato per il valore medio di 720,00 €/mq; 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 Corleone (PA) - Contra Santa Lucia n.snc, edificio C, interno 12, piano 5°	128,90 mq	720,00 €/mq	€ 92.808,00	100,00%	€ 92.808,00
				Valore di stima:	€ 92.808,00

Valore di stima: € 92.808,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (come disposto dal Giudice)	15,00	%
Spese condominiali non pagate	1206,00	€
Spese per ripulitura e riparazione dell'immobile	7000,00	€
Redazione Ape	200,00	€

Valore finale di stima: € 70.480,80

Si è proceduto alla formazione di un lotto , visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile. 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 09/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1- visure storiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2- visure storiche varie
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3- estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - Elenco subalterni e documentazione varia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5- Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6- planimetria rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7- regolamento condominiale e nota dell'amministratore di condominio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8- foto satellitare, sovrapposizione foglio di mappa con foto satellitare
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9- certificati: stato civile, anagrafico, residenza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10- Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11- sovrapposizione planimetria catastale- stato reale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12- copia concessioni edilizie e varianti
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13- copie autorizzazioni Genio civile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14- elaborati grafici comunali e relazioni
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15- copia abitabilità provvisoria ed autorizzazione allo scarico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16- copia PRG
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 17- quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 18- Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19- documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20- ricevuta invio perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Contra Santa Lucia n.snc, edificio C, interno 12, piano 5°

Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di un edificio "C", facente parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone(PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, edificio "C", interno 12, con ingresso a destra salendo la scala, con pertinenza esclusiva di un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, interno 13; il tutto distinto al catasto fabbricati del comune di Corleone al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, categoria A/2, vani 5. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da tre stabili elevati uno accanto all'altro ricadente in zona territoriale omogenea "C1" secondo il PRG vigente - area di sviluppo urbano a valle rispetto la SS118., in particolare in un'area di espansione urbana caratterizzata da palazzi con molte elevazioni fuori terra. In particolare si trova nell'edificio "C" così come riconosciuto negli elaborati relativi alla concessione edilizia, nei documenti catastali (scala C interno 12) e dai condomini, è l'ultimo di una serie di tre stabili posti uno accanto all'altro della**** Omissis ****. Lo stabile, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta lateralmente sulla via Pino Puglisi, e strada interna allo stabile, frontalmente su cortile interno e nel fronte retrostante su spazio libero, vi si accede dalla via Pino Puglisi, dove a sua volta vi si arriva dalla via Santa Lucia e prima da strada SP 14. L'accesso all'edificio avviene da una piazzola ove al centro è presente un'aiuola arredata con piante ed arbusti, sono presenti all'interno abbastanza spazi per posteggiare. L'ingresso del palazzo avviene tramite un portone in legno da cui si accede al vano scala con ascensore a servizio dell'edificio. L'androne è abbastanza gradevole e la scala è rivestita con lastre di marmo. L'appartamento è composto da un ingresso- corridoio, da cui si accede alla zona pranzo dove è presente un balcone e cucinino con finestra, camera da letto matrimoniale con balcone, bagno finestrato, camera da letto singola con finestra e salone diviso da un tramezzo con ampia apertura centrale. Alla cantina, identificata con l'interno 13, si accede percorrendo la scala condominiale che raggiunge il pianerottolo ove al corridoio di sinistra infondo è presente l'immobile di pertinenza oggetto di stima. Il locale si compone di un unico ambiente dotato di finestra alta a nastro. L'accesso al bene è avvenuto in data 27/11/2023, dopo aver contattato telefonicamente il debitore e la sorella, il tutto dopo tanti tentativi. All'inizio è stata inviata una raccomandata di concerto con il custode, ma di questa non si è avuto mai notifica, per cui lo stesso dopo diversi tentativi andati invano, volendo evitare l'accesso forzoso ha chiamato ripetutamente, i vigili urbani, i quali sono riusciti dopo a reperire il numero sia del debitore che della sorella. Al sopralluogo erano presenti l'esecutata e la sorella **** Omissis ****. In tale sede si è constatato che l'alloggio si trova in cattive condizioni a causa dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ed è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico e acquisite le informazioni necessarie del bene oggetto di pignoramento, così come da verbale di accesso redatto congiuntamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU. Durante le prime operazioni di sopralluogo così come da verbale stilato dal custode si erano riscontrate delle anomalie che riguardavano il locale salone riportato nella planimetria catastale in quanto facente parte dell'appartamento oggetto di esecuzione, il quale era stato trasferito fisicamente in parola alla sorella proprietaria dell'appartamento confinante e complanare. Sempre riguardo allo stesso salone, la signora **** Omissis **** sorella dell'esecutata dichiarava in sede di sopralluogo che il vano salone era stato preso in possesso per una situazione di necessità, in quanto, la propria madre malata e non vedente (sempre da quanto dichiarato) era bisognosa di cure, la stessa signora quindi decideva di prendere uno spazio maggiore dall'appartamento dell'esecutata, per accorparlo con l'appartamento limitrofo di sua proprietà, chiudendo la porta interna di comunicazione con l'appartamento dell'esecutata. La stessa signora insieme al marito, dopo le spiegazioni di rito, si sono resi disponibili al ripristino dello

stesso . Pertanto, nel successivo sopralluogo effettuato in data 02/02/2024 si è potuto constatare ed accertare il ripristino dello stato dei luoghi, e la restituzione del locale salone all'appartamento oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1377, Sub. 44, 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 Corleone , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 35, p.lla 1377 sub 44, si evince che, secondo quanto riportato nel PRG vigente e norme di attuazione (ALLEGATO 16), si trova in zona C1:" Aree di sviluppo urbano a valle della SS.118-C interamente interessate da P. di L. " del comune di Corleone secondo le Norme tecniche di attuazione all'art. 45, allegate al PRG adottato modificato ai sensi del Decreto Assessoriale del 04/10/03 - centro abitato. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative del P. di Z. e nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 100, e delle norme antisismiche. L'area è gravata da vincolo sismico di alla Legge 02/02/1974 n. 64 e da Vincolo Paesaggistico di cui D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 .

Prezzo base d'asta: € 70.480,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.480,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corleone (PA) - Contra Santa Lucia n.snc, edificio C, interno 12, piano 5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1377, Sub. 44, Categoria A3	Superficie	128,90 mq
Stato conservativo:	<p>Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti all'epoca della costruzione ma l'appartamento è in cattive condizioni a causa dell'assoluto abbandono e dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ad eccezione del vano salone che si presenta in buone condizioni. All'interno delle stanze sono ammassati vestiti, scarpe, valigie, cartoni, oggettistica, bottiglie di plastica vuote, e specie nella camera da letto è presente un ammasso di immondizia costituita da cartoni e plastica varia, ovunque sono presenti ragnatele sui muri; il bagno si presenta in pessime condizioni ed i pezzi sanitari sono da sostituire per il troppo degrado, presenta dei veri buchi nel cavedio del wc, forse eseguiti per riparare o disotturare qualche tubo di scarico, per cui vanno colmati e rivestiti con nuove piastrelle; una delle due persiane della camera da letto matrimoniale va sostituita o riparata perché mancante delle alette. L'intero appartamento deve essere liberato dai cumuli di roba, ripulito a fondo, disinfettato e ritinteggiato ed inoltre necessita di alcune riparazioni di intonaco di rifinitura in alcuni punti ammalorati. Pertanto al fine di rendere vivibile l'alloggio per il ripristinarlo ad un sano utilizzo di civile abitazione si presume un costo di tipo forfettario così diviso: Circa 1000,00 euro per tutto lo svuotamento e ripulitura dell'appartamento, circa 3000,00 euro per ripristino dei muri compresa la tinteggiatura e di circa 3000,00 per riparazioni e sostituzione dei sanitari del bagno. Per un totale di 7000,00 circa, che vanno decurtati dalla stima finale. Le utenze come acqua, luce e gas sono state sospese in quanto l'appartamento non è abitato. La cantina di pertinenza si trova in un buono stato di conservazione.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento posto al quinto piano di un edificio "C", facente parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici, denominati "A", "B", "C" comprendenti 39 alloggi di tipo economico e popolare con annessa cantina di pertinenza, sito in Corleone(PA), contrada Santa Lucia, via Don Pino Puglisi snc, edificio "C", interno 12, con ingresso a destra salendo la scala, con pertinenza esclusiva di un vano cantina posto al piano seminterrato dello stesso edificio, interno 13; il tutto distinto al catasto fabbricati del comune di Corleone al foglio 35, p.la 1377 sub 44, categoria A/2, vani 5. Il fabbricato dove è situato l'appartamento è costituito da tre stabili elevati uno accanto all'altro ricadente in zona territoriale omogenea "C1" secondo il PRG vigente - area di sviluppo urbano a valle rispetto la SS118, in particolare in un'area di espansione urbana caratterizzata da palazzi con molte elevazioni fuori terra. In particolare si trova nell'edificio "C" così come riconosciuto negli elaborati relativi alla concessione edilizia, nei documenti catastali (scala C interno 12) e dai condomini, è l'ultimo di una serie di tre stabili posti uno accanto all'altro della**** Omissis ****. Lo stabile, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta lateralmente sulla via Pino Puglisi, e strada interna allo stabile, frontalmente su cortile interno e nel fronte retrostante su spazio libero, vi si accede dalla via Pino Puglisi, dove a sua volta vi si arriva dalla via Santa Lucia e prima da strada SP 14. L'accesso all'edificio avviene da una piazzola ove al centro è presente un'aiuola arredata con piante ed arbusti, sono presenti all'interno abbastanza spazi per posteggiare. L'ingresso del palazzo avviene tramite un portone in legno da cui si accede al vano scala con ascensore a servizio dell'edificio. L'androne è abbastanza gradevole e la scala è rivestita con lastre di marmo. L'appartamento è composto da un ingresso- corridoio, da cui si accede alla zona pranzo dove è presente un balcone e cucinino con finestra, camera da letto matrimoniale con balcone, bagno finestrato, camera da letto singola con finestra e salone diviso da un tramezzo con ampia apertura centrale. Alla cantina, identificata con l'interno 13, si accede percorrendo la scala condominiale che raggiunge il pianerottolo ove al corridoio di sinistra infondo è presente l'immobile di pertinenza oggetto di stima. Il locale si compone di un unico ambiente dotato di finestra alta a nastro. L'accesso al bene è avvenuto in data 27/11/2023, dopo aver contattato telefonicamente il debitore e la sorella, il tutto dopo tanti tentativi. All'inizio è stata inviata una raccomandata di concerto con il custode, ma di questa non si è avuto mai notifica, per cui lo stesso dopo diversi tentativi andati invano, volendo evitare l'accesso forzoso ha chiamato ripetutamente, i vigili urbani, i quali sono riusciti dopo a reperire il numero sia del debitore che della sorella. Al sopralluogo erano presenti l'esecutata e la sorella **** Omissis ****. In tale sede si è constatato che l'alloggio si trova in cattive condizioni a causa dell'assoluta mancanza di pulizia e di manutenzione ordinaria, ed è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico e acquisite le informazioni</p>		

	<p>necessarie del bene oggetto di pignoramento, così come da verbale di accesso redatto congiuntamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU . Durante le prime operazioni di sopralluogo così come da verbale stilato dal custode si erano riscontrate delle anomalie che riguardavano il locale salone riportato nella planimetria catastale in quanto facente parte dell'appartamento oggetto di esecuzione, il quale era stato trasferito fisicamente in parola alla sorella proprietaria dell'appartamento confinante e complanare. Sempre riguardo allo stesso salone, la signora **** Omissis **** sorella dell'esecutata dichiarava in sede di sopralluogo che il vano salone era stato preso in possesso per una situazione di necessità, in quanto, la propria madre malata e non vedente (sempre da quanto dichiarato) era bisognosa di cure, la stessa signora quindi decideva di prendere uno spazio maggiore dall'appartamento dell'esecutata, per accorparlo con l'appartamento limitrofo di sua proprietà, chiudendo la porta interna di comunicazione con l'appartamento dell'esecutata. La stessa signora insieme al marito, dopo le spiegazioni di rito, si sono resi disponibili al ripristino dello stesso . Pertanto, nel successivo sopralluogo effettuato in data 02/02/2024 si è potuto constatare ed accertare il ripristino dello stato dei luoghi, e la restituzione del locale salone all'appartamento oggetto di pignoramento.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a Palermo il 20/10/2003
Reg. gen. 19847 - Reg. part. 2133
Importo: € 8.696,19
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Morelle Oreste
Data: 20/10/2003
N° repertorio: 84949
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 21/05/2019
Reg. gen. 21062 - Reg. part. 2499
Importo: € 5.784.833,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.892.158,62
Rogante: ****
Data: 30/05/1999
N° repertorio: 67668
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 28/09/2021
Reg. gen. 43899 - Reg. part. 4866
Importo: € 8.696,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 4.348,57
Rogante: Notaio *****
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 77204

Trascrizioni

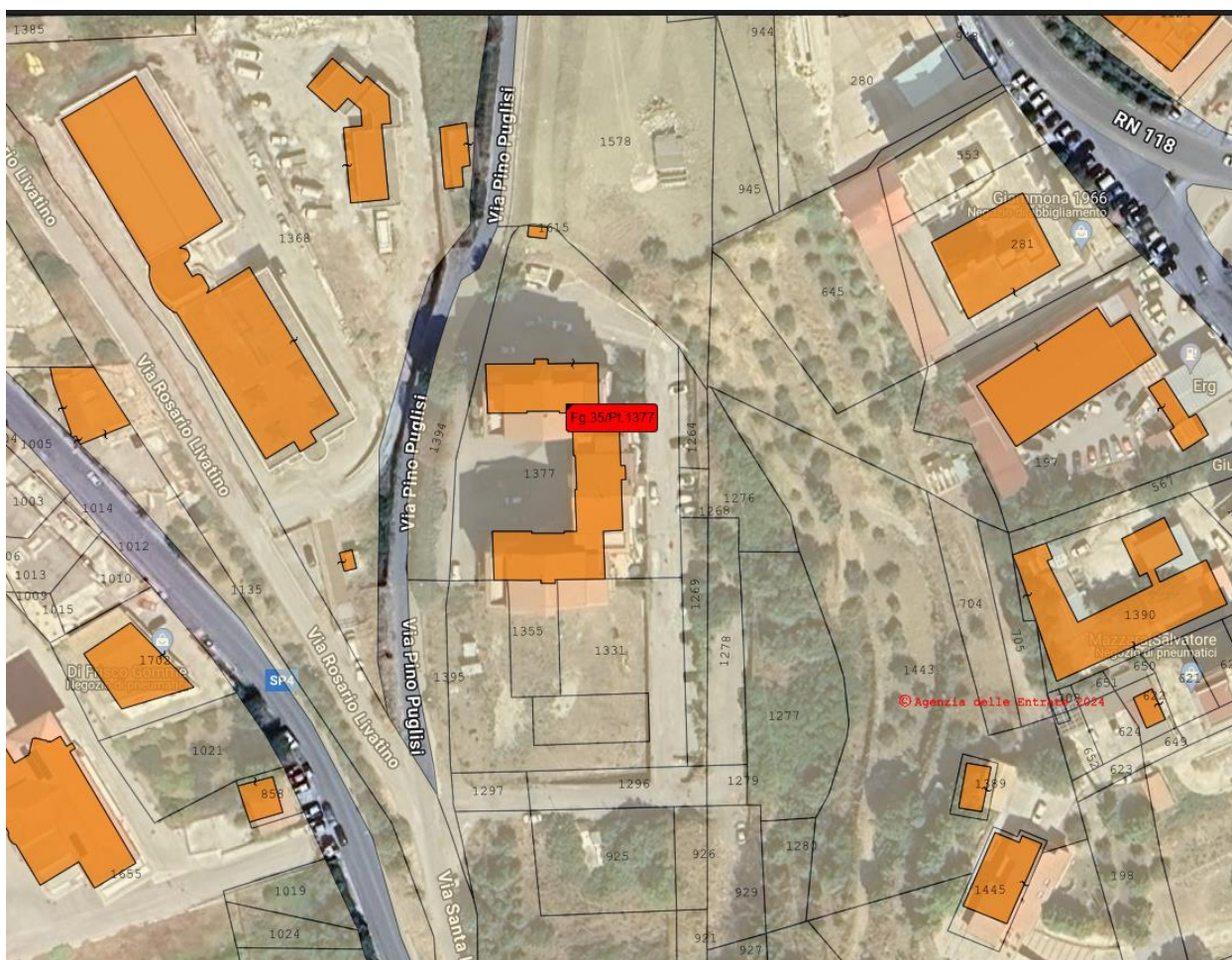
- **Verbale pignoramento Immobile**
Trascritto a Palermo il 28/03/2013
Reg. gen. 16257 - Reg. part. 12488
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobile atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Termini Imerese**
Trascritto a Palermo il 22/05/2023
Reg. gen. 24938 - Reg. part. 19754
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** Si fa presente che a seguito dell'estinzione della procedura R.G. n. 70/2013 si è proceduto alla cancellazione

della Trascrizione del pignoramento del 28/03/2013- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Termini Imerese, Rep. 132/2013, trascritto a Palermo presso Uff. di Pubbl. Immobiliare in data 28/03/2013 al n. gen. 16257 e n.part. 12488 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a con sede a Siena c.f: 00884060526 a carico di Bonfiglio roberta nata a Gela il 05/07/1970 per i diritti di 1/1 di proprietà.

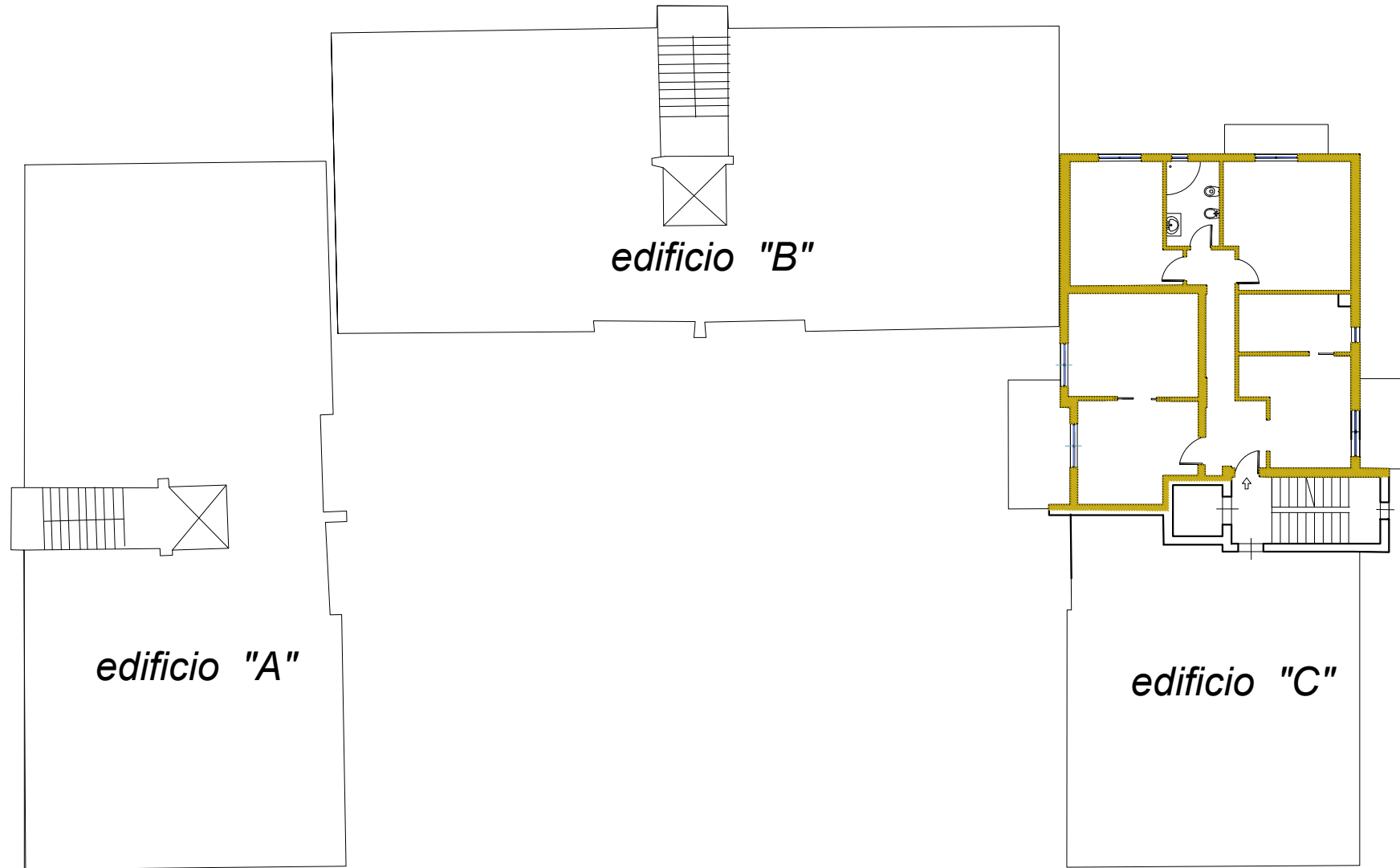
FOTO SATELLITARE



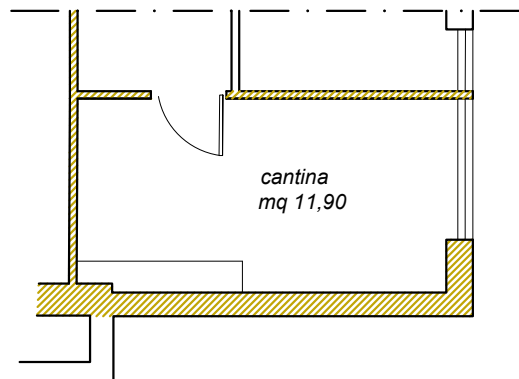
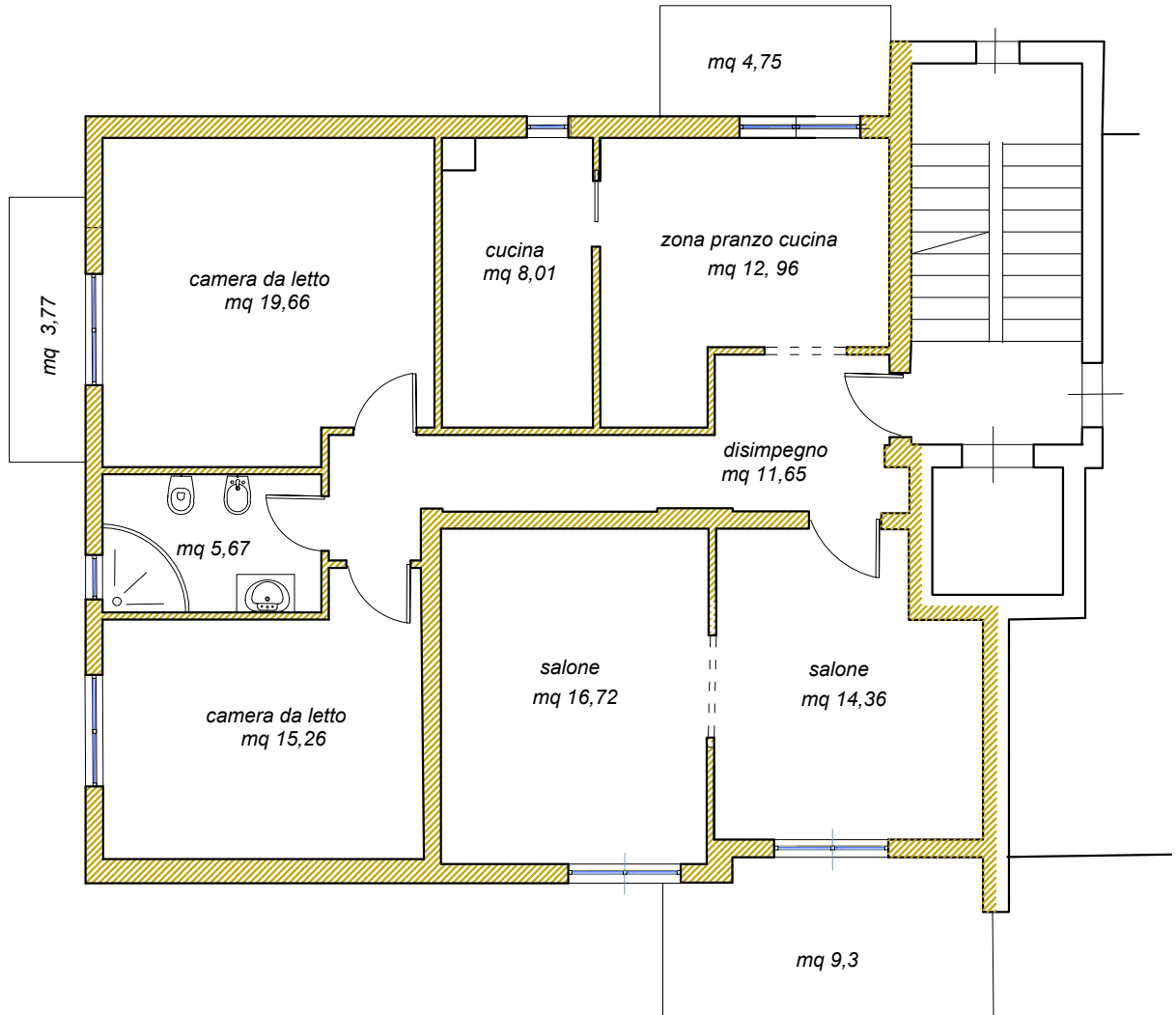
SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA – FOTO SATELLITARE



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO
contrada Santa Lucia snc - via Don Pino Puglisi snc
Corleone
foglio 35 p.la 1377 sub. 44

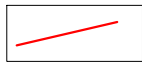


PLANIMETRIA IMMOBILE
contrada Santa Lucia snc - via Don Pino Puglisi snc
Corleone
foglio 35 p.IIa 1377 sub. 44

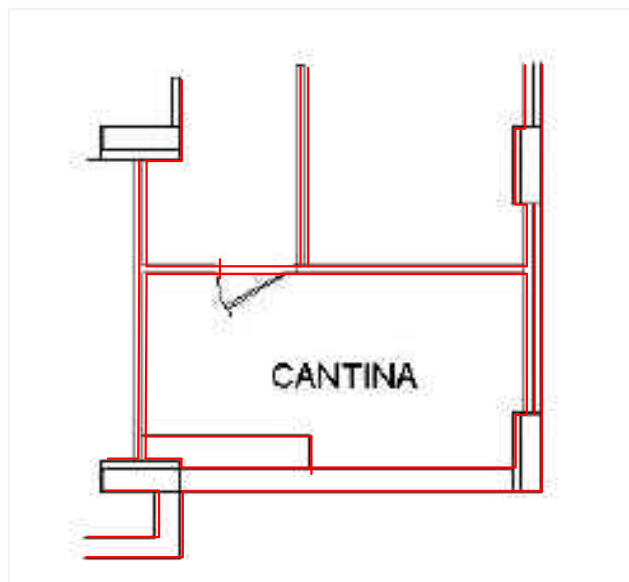
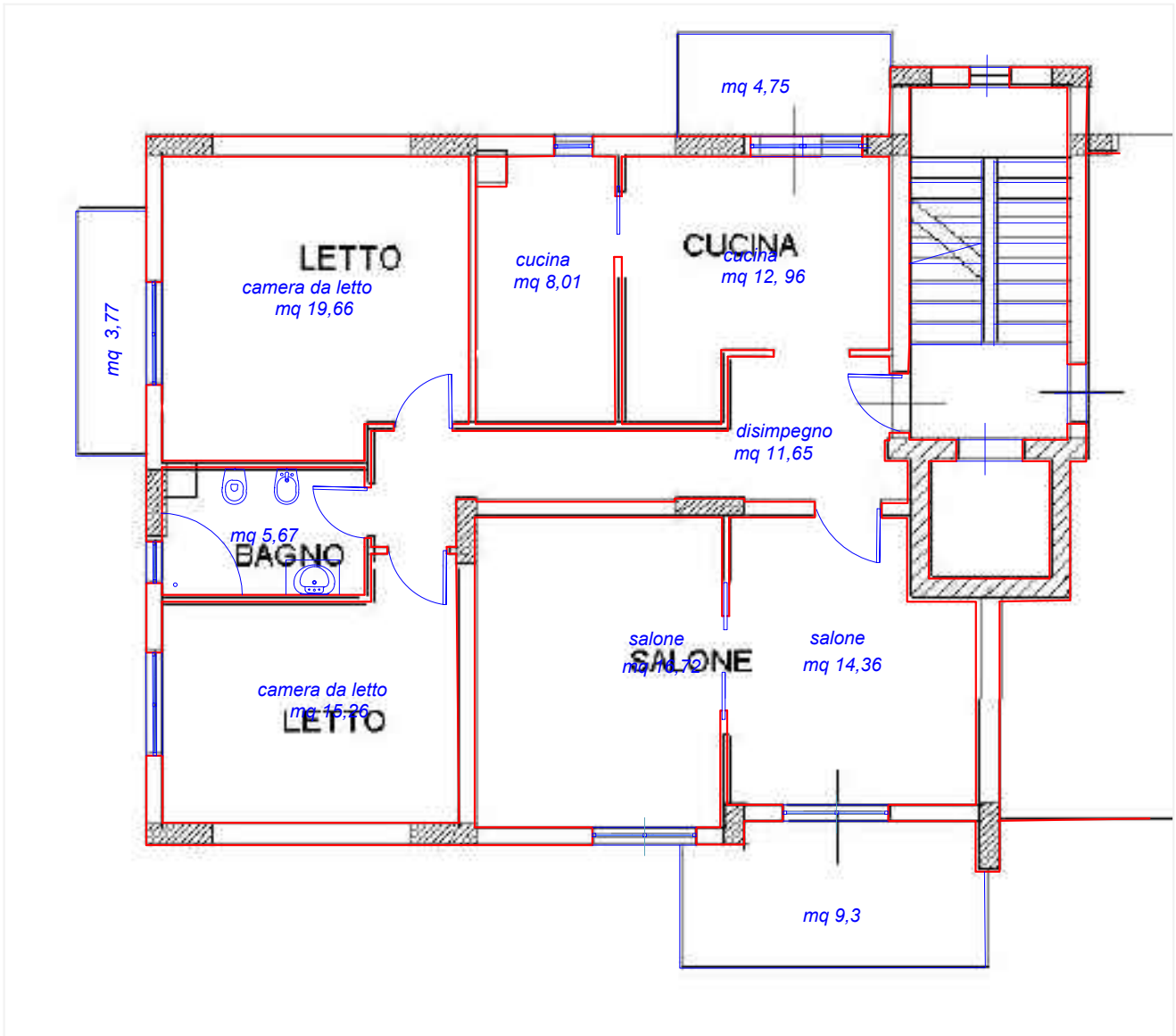


SCALA 1:100

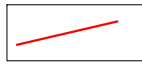
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO



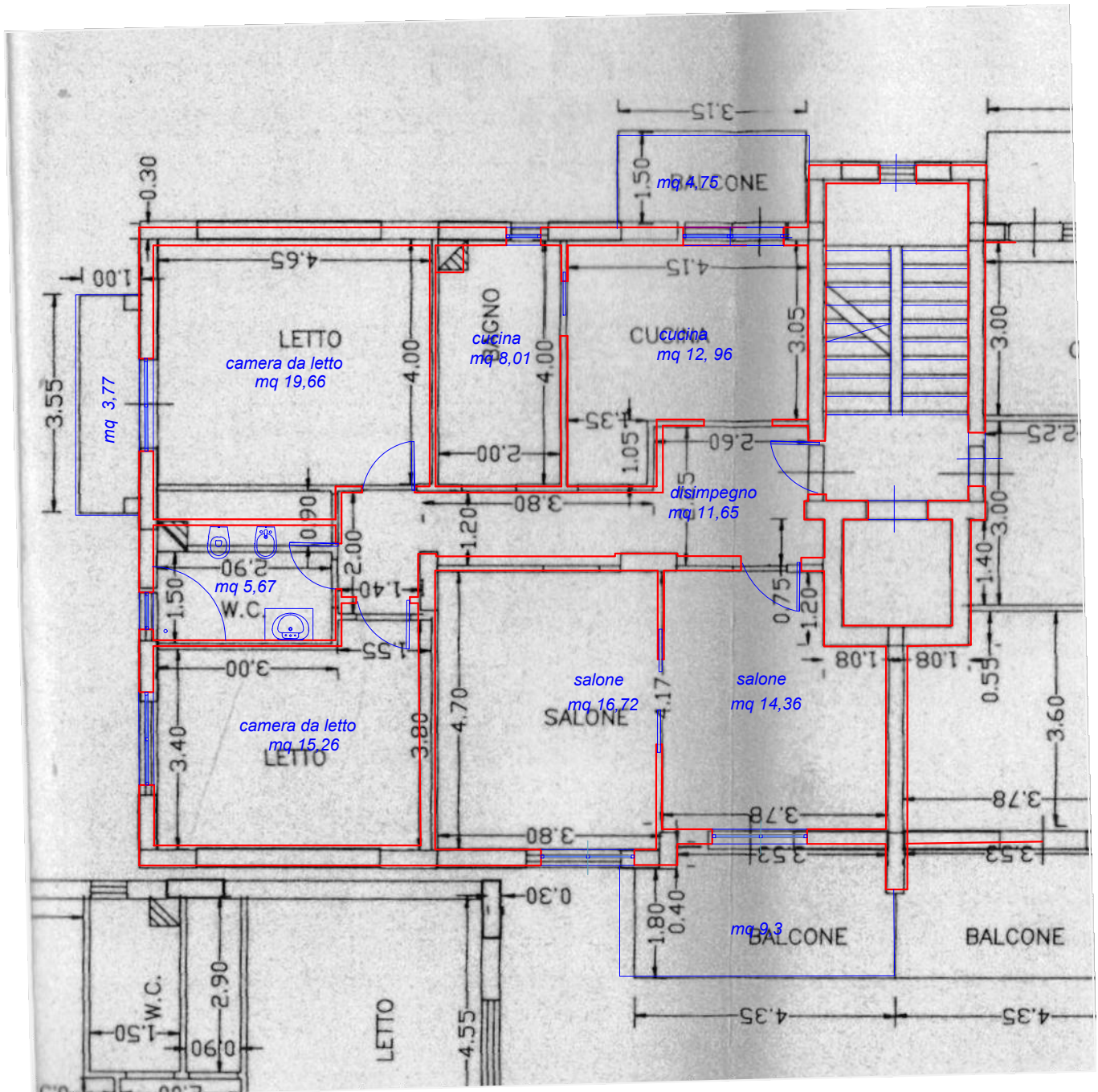
planimetria stato di fatto



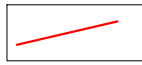
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO CON STATO DI FATTO



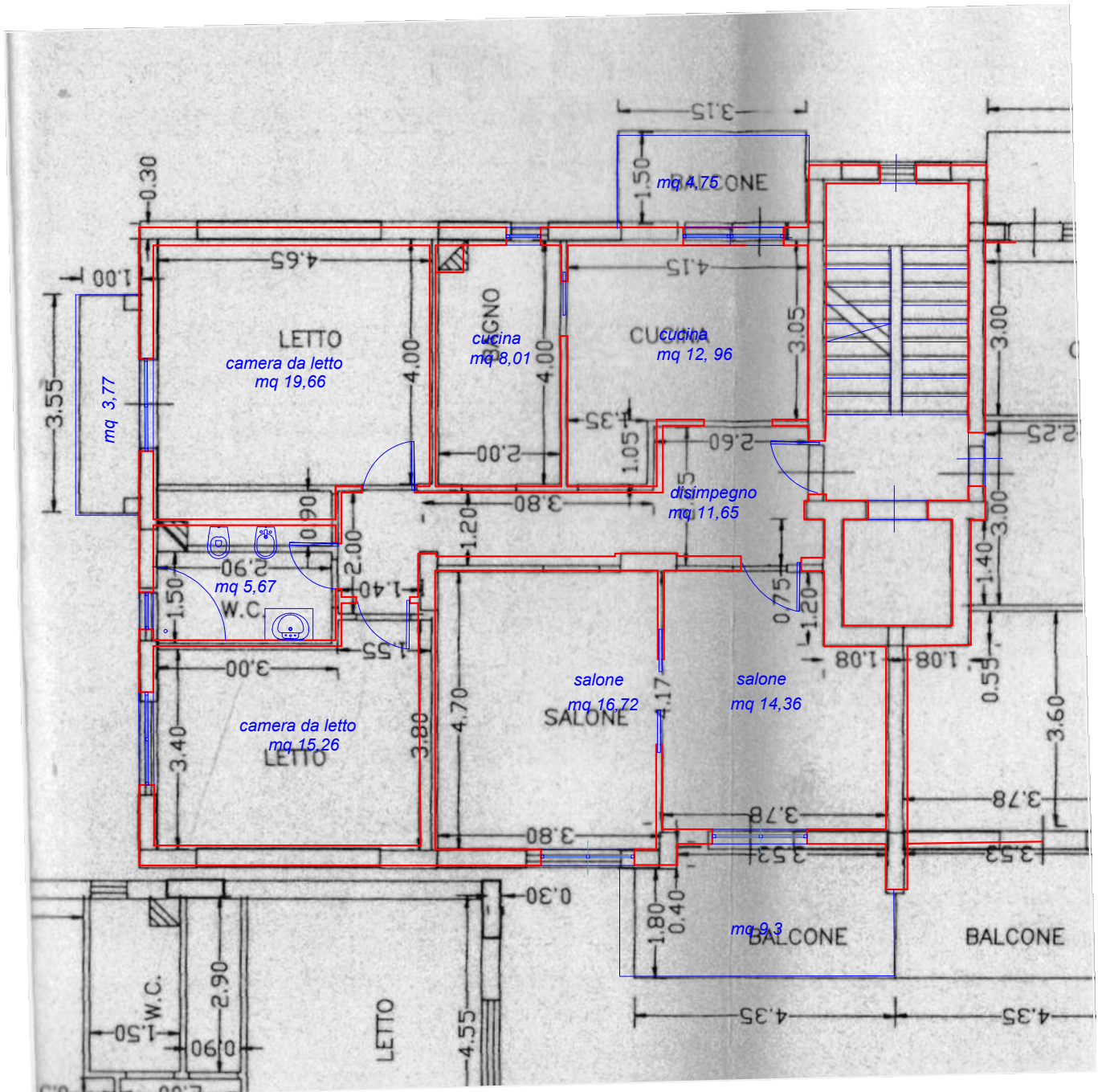
planimetria stato di fatto



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO CON STATO DI FATTO



planimetria stato di fatto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto - complesso dei tre edifici



Prospetto laterale edificio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto principale- Edificio C



Prospetto laterale - edificio C



Prospetto ingresso al palazzo - edificio C



Prospetto retrostante - edificio C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Atrio ingresso appartamento



Porta ingresso appartamento



corridoi- ingresso camera da letto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Atrio ingresso- vista d'ingresso al salone



Atrio ingresso- vista d'ingresso al salone



Atrio ingresso- vista d'ingresso al salone

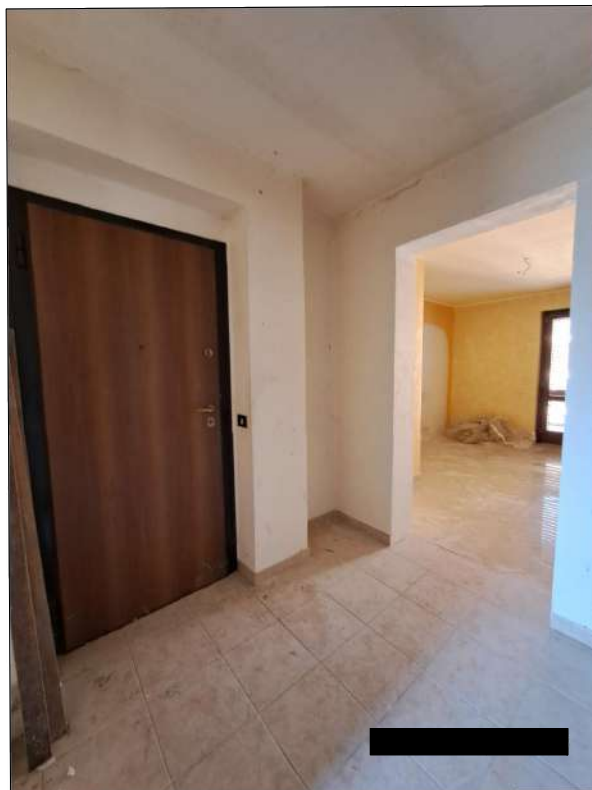


Atrio ingresso- vista d'ingresso alla cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Atrio ingresso- vista d'ingresso al salone



Atrio ingresso- vista d'ingresso al salone

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista salone



vista salone

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista cucina



cucina



cucina

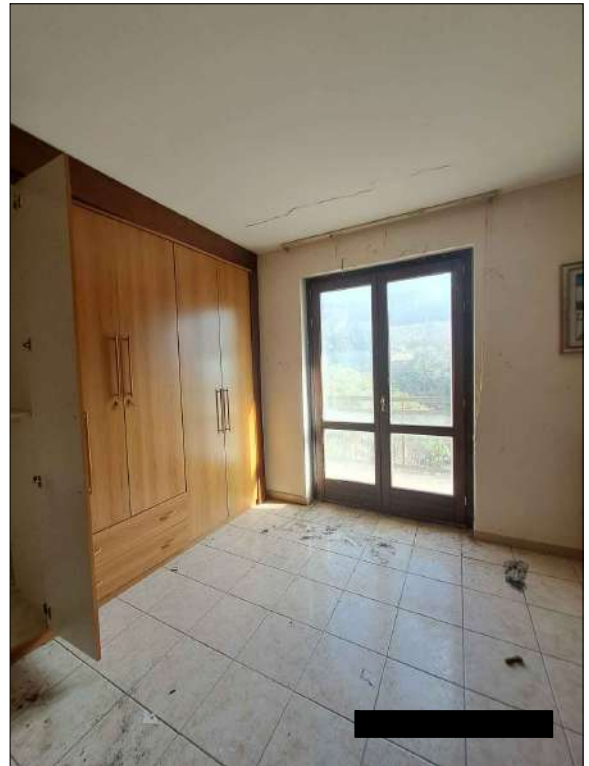


cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



camera da letto



camera da letto



camera da letto

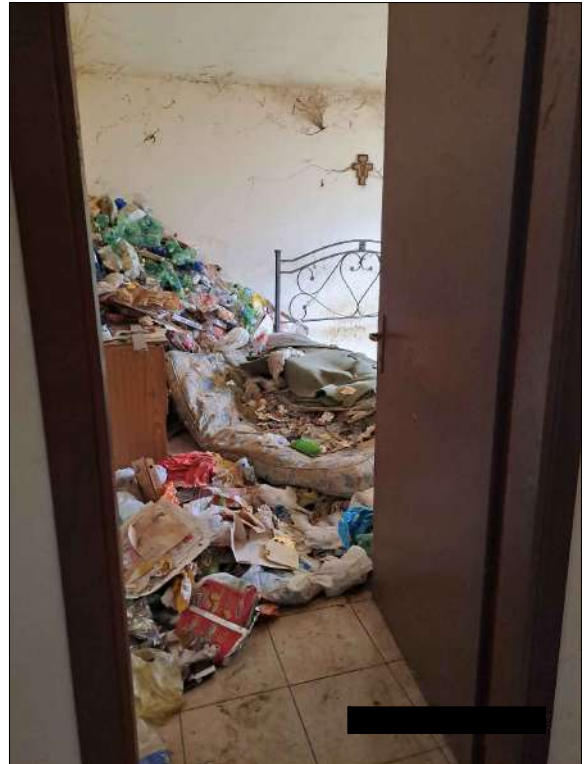


infisso

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ingresso - vista camera da letto



vista camera da letto



camera da letto



camera da letto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



camera da letto

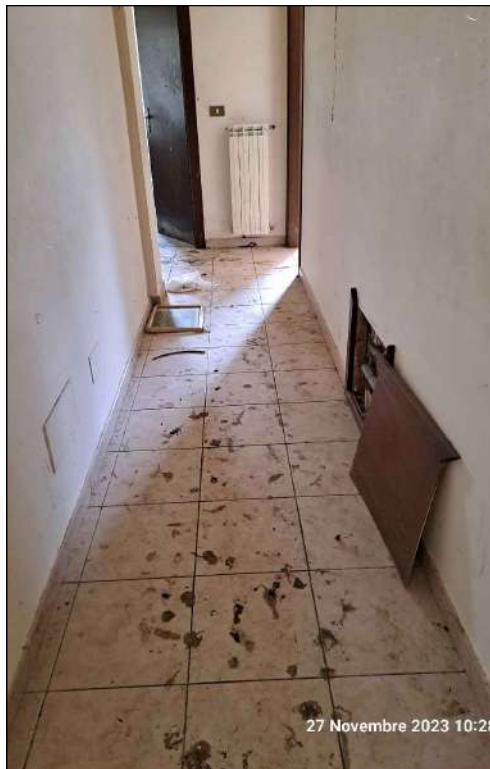


camera da letto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



cucina



corridoi



cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista bagno



bagno



saniatari bagno



saniatari bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



corridoi per la cantina



cantina



cantina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



salone prima del ripristino



salone dopo il ripristino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

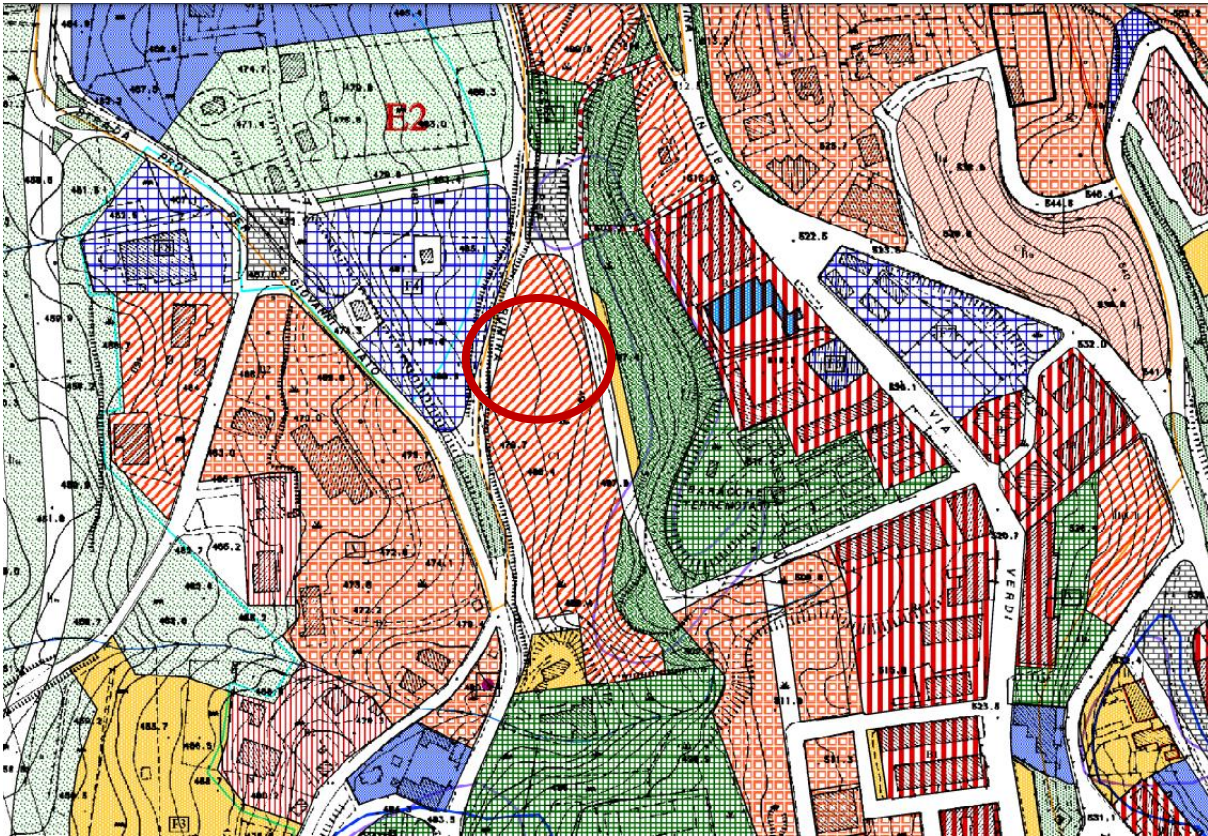


ingresso al salone prima del ripristino



ingresso al salone dopo del ripristino

PRG COMUNE DI CORLEONE MODIFICATO AI SENSI DEL D.A. DEL 04/10/03



PRG COMUNE DI CORLEONE MODIFICATO AI SENSI DEL D.A. DEL 04/10/03

USO DEL SUOLO - D.L. 2 Aprile 1968 n. 1444		Le zone articolate nelle N.T.A. e non presenti in questa legenda ricadono nelle parti di territorio rappresentate solo in scala 1:10.000			
Arece boscate e fasce forestali (1)				E3 Arece agricole del paesaggio della Rocca Busambra	Attrezzature ospedaliere
Surgenti (1 e 7)		A1 Architetture e complessi architettonici di interesse storico-artistico, ambientale e paesistico (4)		E4 Arece agricole del paesaggio della valle della Mendola	Istruzione superiore
Alvei torrentici e fluviali		A2 Edifici e tessuti urbani di interesse paesistico, storico-artistico, ambientale ed etnoantropologico		E5 Arece agricole del paesaggio della Montagna Vecchia e del Monte Cardella	Parco naturale ed attrezzato del torrente Corleone e delle Due Rocche
Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di in edificabilità (Boschi e sorgenti 200 m, depuratore 100 m, cimitero 50/100m)		A3 Monumenti naturali		Arece pedonali	ATTREZZATURE COLLETTE dal D.L. 2 Aprile 1968
Arece di mantenimento e di ricostituzione della macchia mediterranea		A4 Insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico, storico, ed etnoantropologico (5)		Percorsi pedonali	
Area di salvaguardia paesaggistica ed ambientale		B1 Arece urbane edificate		Verde ornamentale	Teatro San Marco
Area di salvaguardia e consolidamento delle pendici		B2 Arece urbane parzialmente edificate		ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE normate dal D.L. 2 Aprile 1968 n. 1444	
Perimetro delle aree a rischio geologico (2)		B3 Edilizia economica e popolare		Interesse comune	Spazio espositivo, cinema, teatro, sala conferenze
Arece di rischio previste dal P.A.I. (Piano per Assenso Idrogeologico)		C1 Arece di sviluppo urbano a valle della SS 118-C (interamente interessate da P.A.I.)		Religiose	Parcheggi attrezzati per mezzi agricoli
Faglie (2)		C2 Arece di sviluppo urbano		Asti nido	Mercato ortofrutticolo
Siti di interesse archeologico (3)		C3 Arece di Edilizia Economica e Popolare a monte della SS 118 (ai sensi della L. 167/162)		Scuole materne	Consorzio agricolo provinciale
Perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico		Arece normate da piano di lottizzazione		Scuole elementari	Ispettorato agricoltura
Perimetro delle aree soggette a vincolo ex L. N. 08/08/1985 n° 431 (Giulasso)		Edifici ed insediamenti artigianali, industriali e/o commerciali		Scuole medie	Pretura
Perimetro del Centro Storico		Limite degli ambiti agricoli		Verde pubblico attrezzato per il gioco	Vigili del fuoco
Perimetro delle aree soggette a prescrizioni esecutive		E1 Arece agricole del paesaggio della Valle dell'Alto Belice		Verde pubblico attrezzato per lo sport	Cimitero
Demolizioni				Parcheggi	Caserma dei Carabinieri
					Impianto di depurazione



ZONA di inserimento C1 – area di sviluppo urbano a valle della SS118-