TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bua Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 7
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2 8
Lotto 1 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 10
Precisazioni 10
Patti 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 15
Completezza documentazione ex art. 567 15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 15
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 15
Titolarità 15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 15
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 15
Confini 16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 16
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 16
Consistenza 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 16
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 16
Cronistoria Dati Catastali 17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 17
Dati Catastali 18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 18
Precisazioni 18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 19
Patti 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 19
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 19
Stato conservativo 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 19
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 19
Parti Comuni 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 19
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 19
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 21
Stato di occupazione 21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 21
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 22
Provenienze Ventennali 22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 22
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 22
Formalità pregiudizievoli 23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 23
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 24
Normativa urbanistica 24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 24
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Regolarità edilizia ... 25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 ... 25
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T ... 26
Vincoli od oneri condominiali ... 27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 ... 27
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T ... 27
Lotto 3 ... 28
Completezza documentazione ex art. 567 ... 28
Titolarità ... 28
Confini ... 28
Consistenza ... 28
Cronistoria Dati Catastali ... 29
Dati Catastali ... 29
Precisazioni ... 29
Patti ... 29
Stato conservativo ... 29
Parti Comuni ... 30
Servitù, censo, livello, usi civici ... 30
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 30
Stato di occupazione ... 31
Provenienze Ventennali ... 31
Formalità pregiudizievoli ... 31
Normativa urbanistica ... 32
Regolarità edilizia ... 32
Vincoli od oneri condominiali ... 33
Stima / Formazione lotti ... 34
Lotto 1 ... 34
Lotto 2 ... 36
Lotto 3 ... 38
Riserve e particolarità da segnalare ... 40
Riepilogo bando d'asta ... 41
Lotto 1 ... 41
Lotto 2 ... 41
Lotto 3 ... 42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E. ... 44
Lotto 1 ... 44
Lotto 2 ... 44
Lotto 3 ... 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

INCARICO

All'udienza del 28/01/2020, il sottoscritto Arch. Bua Giuseppe, con studio in Piazza Martiri D'ungheria, 17 - 91022 - Castelvetrano (TP), email arch.gbua@gmail.com, PEC giuseppe.bua@archiworldpec.it, Tel. 320 7708609, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T (Coord. Geografiche: 37°48'20.0"N 12°52'34.2"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37°48'20.0"N 12°52'34.2"E)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T (Coord. Geografiche: 37°48'20.0"N 12°52'34.2"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2 (Coord. Geografiche: 37°48'20.0"N 12°52'34.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina.
L'unità immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale, comprende: un locale al piano terra e un appartamento al piano primo, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; al piano secondo un appartamento non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenente allo stesso debitore esecutato proprietario del locale commerciale; una lavanderia e terrazzo al piano terzo, comune a tutte le unità suddette.
Il locale commerciale è composta da un ampio vano di mq 32,37, cui si accede tramite una ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega, di 6,63 mq, da cui si accede al wc di mq 2,79, per una superficie totale calpestabile di mq 41,79.
L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e dotata di buone finiture con soffitti ribassati e mensole in cartongesso.
Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà.
Il locale si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.
Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 3.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina, altresì accessibile da via C.A. Dalla Chiesa.
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'appartamento al piano primo; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo.
L'appartamento al piano primo è composto da: un ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq 5,74) prospetta sullo spazio retrostante, accessibile da via C.A. Dalla Chiesa.
L'appartamento si compone altresì di: un vano a piano terra (mq 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa.
L'appartamento e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione.
L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis ****.
L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.
Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Locale adibito ad uffico (ex autorimessa e cantinola) sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina.
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un appartamento al piano primo appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario del locale ufficio suddetto; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Il locale ufficio era originariamente suddiviso adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6).
Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da autorimessa (C/6) in ufficio (A/10).
L'ufficio presenta ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione.
L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis ****.
L'ufficio si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.
L'ufficio è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO 2

Unità edilizia in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina.
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità in oggetto, comprende: un negozio al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'unità in corso di costruzione, debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra e un appartamento al piano primo appartenente a **** Omissis ****, anch'egli debitore esecutato; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Si accede all'appartamento in corso di costruzione dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo.
L'appartamento in corso di costruzione al piano secondo è ancora al rustico, privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, tonachina, porte e infissi) ma suddiviso tramite pareti intonacate in: un vano da adibire a ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di un balcone (mq 5,74) che prospetta sullo spazio retrostante su via C.A. Dalla Chiesa.
L'impianto elettrico è già predisposto. L'appartamento è inoltre munito di tapparelle in plastica di chiusura.
L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune.
L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.
L'appartamento dovrebbe essere censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 5 (L'UNITA' RISULTA SOPPRESSA DAL 23/05/2008)
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	41,79 mq	50,96 mq	1,00	50,96 mq	3,20 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**50,96 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**50,96 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2005** al **07/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 41 Rendita € 658,53 Piano T
Dal **08/03/2006** al **23/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 41 Superficie catastale 48 mq Rendita € 658,53 Piano T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	649	3		C1	3	41	48 mq	658,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Per l'immobile censito al foglio 126 part 649 sub 3 non esiste piena corrispondenza catastale. Esiste infatti sui luoghi un tramezzo che suddivide il vano principale in due ambienti, definendo un piccolo retro bottega di mq 6,63 mq. Ai fini del trasferimento è necessario aggiornare la planimetria catastale e provvedere alla regolarizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Nessun dato ulteriore da precisare.

PATTI

Non si rileva alcun patto.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché le parti comuni del fabbricato, nello specifico: 1) muri e solai adiacenti; 2) la riserva idrica; 3) il portico, l'androne, la scala, la lavanderia di terzo piano, la terrazza scoperta, comune a tutte le unità, **censito al foglio 126 part 649 sub 1**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra e fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito tra la via degli Elimi n° 55 e la via C.A. Dalla Chiesa a Gibellina, nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 3.
L'unità immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale, comprende: un locale al piano terra e un appartamento al piano primo, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; al piano secondo un appartamento non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenente allo stesso debitore esecutato proprietario del locale commerciale; una lavanderia e terrazzo al piano terzo, comune a tutte le unità suddette.
Il locale commerciale è composta da un ampio vano di mq 32,37, cui si accede tramite una ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega, di 6,63 mq, da cui si accede al wc di mq 2,79, per una superficie totale calpestabile di mq 41,79. L'altezza interna è di 3,20 m. L'unità è stata edificata tra il 1990 e il 2004 con struttura intelaiata in c.a. Le condizioni manutentive sono ottime.
Le finiture interne sono di tipo commerciale: pavimenti in piastrelle di ceramica/grés porcellanato con zoccolatura; il bagno è pavimentato, munito di aerazione naturale; le pareti sono intonacate e rifinite con tonachina e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; è' inoltre dotato di soffitti ribassati e mensole in cartongesso con luci incassate.
Finiture esterne: le pareti esterne sono intonacate e rifinite con prospetto colore giallo; l'infisso esterno è in alluminio senza taglio termico e vetro di sicurezza, con serranda metallica posta sull'accesso esterno. Il locale è dotato di impianto elettrico, di allarme, video-sorveglianza e idrico sottotraccia, nonché di scaldacqua di 10 litri. Non è presente impianto di riscaldamento, è installata una pompa di calore ad aria.
Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale è detenuto dallo stesso debitore che lo ha destinato ad agenzia di assicurazione dallo stesso gestita, come da dichiarazione rilasciata in sede di accesso al custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/03/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Cancemi	08/03/2006	13663	6013
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani	04/04/2006	10917	6750
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero immobile è stato edificato dalla sig.ra **** Omissis **** (e successivamente venduto ai signori **** Omissis ****) sul lotto 29 Comparto Elimi, censito al foglio 129 part. 32, a seguito di Assegnazione della Commissione art. 5 Legge 178/1976, con verbale n° 675 del 03/08/1985.
Tale verbale non risulta trascritto ma si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata in Notar Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 **trascritto il 10/04/1990** ai nn. 8005/6691 a favore del Comune di Gibellina (TP) contro **** Omissis **** gravante sul lotto 29 comparto Elimi, **nonchè la trascrizione della concessione edilizia n° 1424 del 02/04/1990** in favore di **** Omissis ****, dante causa ai signori **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 15/03/2006
  Reg. gen. 8635 - Reg. part. 2646
  Importo: € 105.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****coincide oggi con **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Trapani il 19/07/2019
  Reg. gen. 13469 - Reg. part. 10648
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione relativa alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e del relativo pignoramento sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3.
Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Gibellina si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato interessato da:
1) Verbale della Commissione art 5 L. 178/1976 di assegnazione del lotto n° 29 Comparto Elimi alla sig.ra **** Omissis ****, procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati)
2) Approvazione progetto, della Commissione art 5 L. 178/1976, deliberazione n° 2191 del 18/01/1990;
3) Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione del Notaio Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 trascritto il 10/04/1990 ai nn. 8005/6691 a favore del Comune dei Gibellina, contro **** Omissis ****, procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati);
4) Concessione Edilizia n° 1424 02/04/1990;
5) Concessione Edilizia in variante n° 2369 del 26/03/1991;
6) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 13938 del 31/10/1995;
7) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 14186 del 21/11/1996;
8) Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004;
9) Certificato di agibilità (relativo solo all'appartamento di primo piano e pertinenze) prot. 8249 del 03/07/2006.

Si precisa che il Certificato di agibilità suddetto riporta il certificato di regolare esecuzione dei lavori e il Certificato di Collaudo delle strutture in c.a., redatto dall'Arch. Filippo Lo Truglio, (di cui non si trova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

copia negli uffici comunali) che interessano tutto l'edificio in oggetto.

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 data 28/02/2020 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso il locale commerciale suddetto rilevando una parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione (Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004). La difformità riscontrata consiste nella presenza di un tramezzo che ha suddiviso il vano principale in due ambienti, definendo un piccolo retro bottega di mq 6,63 mq. **Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 6/2016.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis **** , altro debitore esecutato nella medesima procedura e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis **** .

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis **** .

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Primo piano	89,24 mq	104,58 mq	1,00	104,58 mq	2,95 m	Primo
vano PT	16,80 mq	19,79 mq	1,00	19,79 mq	3,20 m	Terra
Area pertinenziale	69,62 mq	76,88 mq	0,15	11,53 mq	0,00 m	Terra
balcone scoperto	15,21 mq	17,22 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	primo
balcone coperto	5,74 mq	7,05 mq	0,40	2,82 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	143,02 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	143,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	30,14 mq	33,06 mq	1,00	33,06 mq	3,20 m	Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Totale superficie convenzionale:	**33,06 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**33,06 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2005** al **07/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 352,48 Piano T-1
Dal **08/03/2006** al **11/01/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 352,48 Piano T-1
Dal **12/01/2017** al **23/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 325,37 Piano T-1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. L'appartamento censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 deriva dal sub 4, giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2005** al **07/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29 mq Rendita € 73,39 Piano T
Dal **08/03/2006** al **11/01/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29 mq Rendita € 73,39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

		Piano T
Dal **12/01/2017** al **23/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 7 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 387,34 Piano T

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. L'appartamento censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 deriva dal sub 2, giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	649	6		A3	3	6 vani	138 mq	325,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	126	649	7		A10	1	2,5 vani	29 mq	387,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Nessun dato ulteriore da precisare.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Nessun dato ulteriore da precisare.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Non si rileva alcun patto.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Non si rileva alcun patto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché le parti comuni del fabbricato, nello specifico: 1) muri e solai adiacenti; 2) la riserva idrica; 3) il portico, l'androne, la scala, la lavanderia di terzo piano, la terrazza scoperta, comune a tutte le unità, censito al **foglio 126 part 649 sub 1**

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché le parti comuni del fabbricato, nello specifico: 1) muri e solai adiacenti; 2) la riserva idrica; 3) il portico, l'androne, la scala, la lavanderia di terzo piano, la terrazza scoperta, comune a tutte le unità, censito al **foglio 126 part 649 sub 1.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

L'appartamento è ubicato al piano terra e primo e fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito tra la via degli Elimi n° 55 e la via C.A. Dalla Chiesa, nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina e censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 (ex 2-4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017).
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis **** , anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis **** , proprietario dell'appartamento al piano primo; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo.
L'appartamento al piano primo è composto da: un ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq 5,74), coperto, prospetta sullo spazio retrostante, accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento si compone altresì di: un vano a piano terra (mq 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa.
Complessivamente la superficie calpestabile è di mq 16,80 al piano terra (altezza m 3,20) e mq 89,24 al piano primo (altezza interna di 2,95 m)
L'unità è stata edificata tra il 1990 e il 2004 con struttura intelaiata in c.a.
Le condizioni manutentive sono ottime.
Le finiture interne sono di buona esecuzione: pavimenti in piastrelle di grès porcellanato con zoccolatura; il bagno è pavimentato e rivestito fino a m 2,20 e munito di aerazione naturale; le pareti sono intonacate e rifinite con tonachina e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato.
Finiture esterne: le pareti esterne sono rivestite, su via Degli Elimi, con piastrelle di tufo giallo, mentre su via C.A. Dalla Chiesa, con prospetto colore giallo; gli infissi esterni sono in pvc e doppio vetro con tapparelle in plastica.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia, nonché di impianto di riscaldamento con piastre ma sprovvisto di caldaia, è invece installato uno scaldacqua elettrico di 100 litri. Per il riscaldamento/raffreddamento degli ambienti sono utilizzati due condizionatori a pompa di calore ad aria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis ****.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito tra la via degli Elimi n° 55 e la via C.A. Dalla Chiesa, nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Il locale ufficio è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 (ex 2-4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017).
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'ufficio, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un appartamento al piano primo appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario del locale ufficio suddetto; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Si accede all'ufficio dalla via degli Elimi tramite ampia vetrata in alluminio a taglio termico. Il locale ufficio era originariamente adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da autorimessa (C/6) in ufficio (A/10).
Complessivamente la superficie calpestabile è di mq 30,14 e l'altezza interna è di 3,20 m.
L'unità è stata edificata tra il 1990 e il 2004 con struttura intelaiata in c.a.
Le condizioni manutentive sono ottime.
Le finiture interne sono di buona esecuzione: pavimenti in grès porcellanato con zoccolatura; il bagno è pavimentato e rivestito fino a m 2,20 e munito di aerazione naturale; le pareti sono intonacate e rifinite con tonachina e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; è' inoltre dotato di soffitti ribassati con luci incassate.
Finiture esterne: le pareti esterne sono intonacate e rifinite con prospetto colore giallo; l'infisso esterno è in alluminio senza taglio termico e doppio vetro, con serranda metallica posta sull'accesso esterno. Il locale è dotato di impianto elettrico, video-sorveglianza e idrico sottotraccia. Non è presente nessun scaldacqua elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento, è invece installata una pompa di calore ad aria.
L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis ****.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

L'appartamento è detenuto dallo stesso debitore **** Omissis **** che vi risiede il fratello **** Omissis **** (anch'esso debitore esecutato) e con la madre **** Omissis ****.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/03/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Cancemi	08/03/2006	13663	6013
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani	04/04/2006	10917	6750
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero immobile è stato edificato dalla sig.ra **** Omissis **** **(e successivamente venduto ai signori** **** Omissis ****) sul lotto 29 Comparto Elimi,** censito al foglio 129 part. 32, **a seguito di Assegnazione della Commissione art. 5 Legge 178/1976, con verbale n° 675 del 03/08/1985. Tale verbale non risulta trascritto ma si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** con scrittura privata autenticata in Notar Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 **trascritto il 10/04/1990** ai nn. 8005/6691 **a favore del Comune di Gibellina (TP) contro** **** Omissis **** gravante sul lotto 29 comparto Elimi, **nonchè la trascrizione della concessione edilizia n° 1424 del 02/04/1990** in favore di **** Omissis ****, dante causa ai signori **** Omissis ****.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **08/03/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Cancemi	08/03/2006	13663	6013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani	04/04/2006	10917	6750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero immobile è stato edificato dalla sig.ra **** Omissis **** **(e successivamente venduto ai signori** **** Omissis ****) sul lotto 29 Comparto Elimi,** censito al foglio 129 part. 32, **a seguito di Assegnazione della Commissione art. 5 Legge 178/1976, con verbale n° 675 del 03/08/1985. Tale verbale non risulta trascritto ma si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** con scrittura privata autenticata in Notar Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 **trascritto il 10/04/1990** ai nn. 8005/6691 **a favore del Comune di Gibellina (TP) contro** **** Omissis **** gravante sul lotto 29 comparto Elimi, **nonchè la trascrizione della concessione edilizia n° 1424 del 02/04/1990** in favore di **** Omissis ****, dante causa ai signori **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 15/03/2006
  Reg. gen. 8635 - Reg. part. 2646
  Importo: € 105.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: **** Omissis ****coincide oggi con **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Trapani il 19/07/2019
  Reg. gen. 13469 - Reg. part. 10648
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione relativa alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e del relativo pignoramento sono a carico della procedura.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 15/03/2006
  Reg. gen. 8635 - Reg. part. 2646
  Importo: € 105.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: **** Omissis ****coincide oggi con **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Trapani il 19/07/2019
  Reg. gen. 13469 - Reg. part. 10648
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione relativa alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e del relativo pignoramento sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3.
Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3.
Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

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.

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Gibellina si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato interessato da:
1) Verbale della Commissione art 5 L. 178/1976 di assegnazione del lotto n° 29 Comparto Elimi alla sig.ra **** Omissis ****procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati)
2) Approvazione progetto, della Commissione art 5 L. 178/1976, deliberazione n° 2191 del 18/01/1990;
3) Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione del Notaio Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 trascritto il 10/04/1990 ai nn. 8005/6691 a favore del Comune dei Gibellina, contro M**** Omissis ****, procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati);
4) Concessione Edilizia n° 1424 02/04/1990;
5) Concessione Edilizia in variante n° 2369 del 26/03/1991;
6) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 13938 del 31/10/1995;
7) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 14186 del 21/11/1996;
8) Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004;
9) Certificato di agibilità (relativo solo all'appartamento di primo piano e pertinenze) prot. 8249 del 03/07/2006.

Si precisa che il Certificato di agibilità suddetto riporta il certificato di regolare esecuzione dei lavori e il Certificato di Collaudo delle strutture in c.a., redatto dall'Arch. Filippo Lo Truglio, (di cui non si trova copia negli uffici comunali) che interessano tutto l'edificio in oggetto.
Si precisa altresì che per l'unità suddetta deve essere percepito il saldo di € 8025,69 a seguito di collaudo finale (informazioni fornite verbalmente dall'Ufficio tecnico comunale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In data 28/02/2020 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'appartamento suddetto, **rilevando una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione** (Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

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.

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Gibellina si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato interessato da:
1) Verbale della Commissione art 5 L. 178/1976 di assegnazione del lotto n° 29 Comparto Elimi alla sig.ra **** Omissis ****procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati)
2) Approvazione progetto, della Commissione art 5 L. 178/1976, deliberazione n° 2191 del 18/01/1990;
3) Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione del Notaio Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 trascritto il 10/04/1990 ai nn. 8005/6691 a favore del Comune dei Gibellina, contro M**** Omissis ****, procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati);
4) Concessione Edilizia n° 1424 02/04/1990;
5) Concessione Edilizia in variante n° 2369 del 26/03/1991;
6) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 13938 del 31/10/1995;
7) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 14186 del 21/11/1996;
8) Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004;
9) Certificato di agibilità (relativo solo all'appartamento di primo piano e pertinenze) prot. 8249 del 03/07/2006.

Si precisa che il Certificato di agibilità suddetto riporta il certificato di regolare esecuzione dei lavori e il Certificato di Collaudo delle strutture in c.a., redatto dall'Arch. Filippo Lo Truglio, (di cui non si trova copia negli uffici comunali) che interessano tutto l'edificio in oggetto.

Dall'esame della suddetta documentazione presente presso gli uffici comunali si desume che le modifiche di divisione interna descritte, e il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a ufficio (già realizzata catastalmente), non sono state mai nè preventivamente autorizzate nè successivamente sanate urbanisticamente. In funzione di ciò **è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. oppure ripristinare lo stato dei luoghi.**

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 data 28/02/2020 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'appartamento suddetto, rilevando una **difformità nella suddivisione interna tra tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione** (Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GIBELLINA (TP) - VIA DEGLI ELIMI 55, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Primo secondo	89,24 mq	104,58 mq	1,00	104,58 mq	2,95 m	Secondo
balconi	5,74 mq	7,05 mq	0,40	2,82 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	107,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2005** al **07/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 126, Part. 649, Sub. 5 Categoria F3 Piano 2
Dal **08/03/2006** al **23/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,, Fg. 126, Part. 649, Sub. 5 Categoria F3 Piano 2

I titoli catastali corrispondono a quelli reali fino al 23/05/2008, data dalla quale risulta che l'immobile viene catastalmente soppresso.

Il subalterno 5 risulta nella trascrizione del pignoramento ma dalla visura catastale risulta soppressa dal 23/05/2008. Circostanza da verificare presso gli uffici catastali, non accessibili fino alla data di redazione della presente perizia, causa Covid-19.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	126	649	5		F3					2	

Corrispondenza catastale

L'immobile censito al foglio 126 part 649 sub 5 risulta catastalmente soppresso. Non esiste altresì una planimetria catastale depositata in quanto il fabbricato è in corso di costruzione.

PRECISAZIONI

Il subalterno 5 risulta nella trascrizione del pignoramento ma dalla visura catastale risulta soppressa dal 23/05/2008.

PATTI

Non si rileva alcun patto.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

L'unità immobiliare è in corso di costruttivo, priva delle finiture, degli impianti e degli infissi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché le parti comuni del fabbricato, nello specifico: 1) muri e solai adiacenti; 2) la riserva idrica; 3) il portico, l'androne, la scala, la lavanderia di terzo piano, la terrazza scoperta, comune a tutte le unità, censito al **foglio 126 part 649 sub 1.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in corso di costruzione è ubicato al piano secondo e fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito tra la via degli Elimi n° 55 e la via C.A. Dalla Chiesa, nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina e censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 5 (soppressa catastalmente dal 23/05/2008)
L'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità in oggetto, comprende: un negozio al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'unità in corso di costruzione, debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra e un appartamento al piano primo appartenente a **** Omissis ****, anch'egli debitore esecutato; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo.
Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo.
L'appartamento in corso di costruzione al piano secondo è ancora al rustico, privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, tonachina, porte e infissi) ma suddiviso tramite pareti intonacate in: un vano da adibire a ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di un balcone coperto (mq 5,74) che prospetta sullo spazio retrostante su via C.A. Dalla Chiesa.
L'impianto elettrico è già predisposto. L'appartamento è inoltre munito di tapparelle in plastica di chiusura.
Complessivamente la superficie calpestabile è di mq 89,24 e l'altezza interna è di 2,95 m.
L'unità è stata edificata tra il 1990 e il 2004 con struttura intelaiata in c.a.
Finiture esterne: le pareti esterne sono rivestite, su via Degli Elimi, con piastrelle di tufo giallo, mentre su via C.A. Dalla Chiesa, con prospetto colore giallo; gli infissi esterni consistono ad oggi delle sole tapparelle in plastica.
L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune.
Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

posta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/03/2006**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Cancemi	08/03/2006	13663	6013
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani	04/04/2006	10917	6750
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero immobile è stato edificato dalla sig.ra **** Omissis **** **(e successivamente venduto ai signori** **** Omissis ****) **sul lotto 29 Comparto Elimi**, censito al foglio 129 part. 32, **a seguito di Assegnazione della Commissione art. 5 Legge 178/1976, con verbale n° 675 del 03/08/1985.**
Tale verbale non risulta trascritto ma si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata in Notar Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 **trascritto il 10/04/1990** ai nn. 8005/6691 a favore del Comune di Gibellina (TP) contro **** Omissis **** gravante sul lotto 29 comparto Elimi, nonchè **la trascrizione della concessione edilizia n° 1424 del 02/04/1990** in favore di **** Omissis ****, dante causa ai signori **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 15/03/2006
  Reg. gen. 8635 - Reg. part. 2646
  Importo: € 105.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: **** Omissis ****coincide oggi con **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Trapani il 19/07/2019
  Reg. gen. 13469 - Reg. part. 10648
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione relativa alla ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e del relativo pignoramento sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina.
Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3.
Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Gibellina si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato interessato da:
1) Verbale della Commissione art 5 L. 178/1976 di assegnazione del lotto n° 29 Comparto Elimi alla sig.ra **** Omissis ****procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati)
2) Approvazione progetto, della Commissione art 5 L. 178/1976, deliberazione n° 2191 del 18/01/1990;
3) Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione del Notaio Marino Antonio del 27/03/1990 rep. 84103 trascritto il 10/04/1990 ai nn. 8005/6691 a favore del Comune dei Gibellina, contro **** Omissis ****, procuratrice **** Omissis **** (madre dei debitori esecutati);
4) Concessione Edilizia n° 1424 02/04/1990;
5) Concessione Edilizia in variante n° 2369 del 26/03/1991;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

6) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 13938 del 31/10/1995;
7) Concessione Edilizia per completamento lavori n° 14186 del 21/11/1996;
8) Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004;
9) Certificato di agibilità (relativo solo all'appartamento di primo piano e pertinenze) prot. 8249 del 03/07/2006.

Si precisa che il Certificato di agibilità suddetto riporta il certificato di regolare esecuzione dei lavori e il Certificato di Collaudo delle strutture in c.a., redatto dall'Arch. Filippo Lo Truglio, (di cui non si trova copia negli uffici comunali) che interessano tutto l'edificio in oggetto.

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 data 28/02/2020 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'appartamento suddetto, **rilevando una completa corrispondenza, relativamente alla disposizione delle tramezzature e delle aperture, tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione** (Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è proceduto alla definizione di tre Lotti di vendita, così determinati:

- il **Lotto n° 1** comprende il **locale commerciale** al piano terra identificato al **foglio 126 part 649 sub 3**, in piena proprietà al debitore esecutato sig. **** Omissis ****;

- il **Lotto n° 2** comprende due beni: l'**appartamento** al primo piano, identificato al **foglio 126 part 649 sub 6** (ex 2-4), e l'**ufficio** (ex autorimessa e cantinola), identificato al **foglio 126 part 649 sub 7** (ex 2-4), entrambi in piena proprietà al debitore esecutato sig. **** Omissis ****;

- il **Lotto n° 3** comprende l'**appartamento in corso di costruzione** al piano secondo identificato al **foglio 126 part 649 sub 5** (unità però soppressa in data 23/05/2008), in piena proprietà al debitore esecutato sig. **** Omissis ****;

Tutte le unità suddette condividono le parti comuni identificate al foglio 126 part 649 sub 1 (bene comune non censibile) consistenti nel portico, androne scala, scala, lavanderia e terrazzo.
Relativamente al **Lotto n° 2, i due beni facevano parte in origine di una unica unità immobiliare con autorimessa pertinenziale, con opere e cambio d'uso da regolarizzare**. In virtù di ciò si è deciso di considerare i due beni indivisibili e quindi oggetto di un'unica vendita, demandando all'acquirente la facoltà di sanare o ripristinare lo stato originario.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T
  Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale, comprende: un locale al piano terra e un appartamento al piano primo, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; al piano secondo un appartamento non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenente allo stesso debitore esecutato proprietario del locale commerciale; una lavanderia e terrazzo al piano terzo, comune a tutte le unità suddette. Il locale commerciale è composta da un ampio vano di mq 32,37, cui si accede tramite una ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega, di 6,63 mq, da cui si accede al wc di mq 2,79, per una superficie totale calpestabile di mq 41,79. L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e dotata di buone finiture con soffitti ribassati e mensole in cartongesso. Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà. Il locale si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 3.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 126, Part. 649, Sub. 3, Categoria C1**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 35.926,80
Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio. Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 750,00/mq.
A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima concessione (Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004) è stata rilevata una modesta difformità consistente nella presenza di un tramezzo che ha suddiviso il vano principale in due ambienti, definendo un piccolo retro bottega di mq 6,63 mq.
Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 6/2016 e al successivo aggiornamento della planimetria catastale.
Per procedere alla **regolarizzazione urbanistica e catastale** sarà necessario sostenere spese (pratica urbanistica, oneri di regolarizzazione, onorario, docfa, ...) per un importo di circa 2.300,00 €
Per cui:
1) Valore iniziale: € 750/mq * 50,96 mq = 38.220 €
2) a detrarre spese di regolarizzazione = € 2.300,00;
3) Valore negozio = 38.220 - 2.300 = 35.920 € (704,87 €/mq)
Dall'analisi suddetta si deduce che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 705 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T	50,96 mq	705,00 €/mq	€ 35.926,80	100,00%	€ 35.926,80
				Valore di stima:	€ 35.926,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1
  Appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina, altresì accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'appartamento al piano primo,; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis ****al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis ****al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento al piano primo è composto da: un ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq 5,74) prospetta sullo spazio retrostante, accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento si compone altresì di: un vano a piano terra (mq 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)
  Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 126, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3**
  L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: € 78.661,00
  Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 550,00/mq.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T
  Locale adibito ad uffico (ex autorimessa e cantinola) sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'ufficio, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un appartamento al piano primo appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario del locale ufficio suddetto; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Il locale ufficio era originariamente suddiviso adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da garage in ufficio. L'ufficio presenta ottime rifiniture e versa in ottime condizioni di manutenzione. L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'ufficio si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)
  Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 126, Part. 649, Sub. 7, Categoria A10**
  L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: € 16.860,60
  Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio. Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 650,00/mq.

  Dall'esame della documentazione tecnica presente presso gli uffici comunali è stata rilevata che la superficie complessiva e il volume del fabbricato risultano conformi alla documentazione presente agli atti, ma internamente **risulta difforme la divisione dei vani** e **la destinazione d'uso**(cfr. Concessione Edilizia in variante n° 2025 del 24/03/2004).
  Il locale ufficio (oggi identificato al sub 7 ex sub 2-4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017) era infatti originariamente adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando altresì la destinazione d'uso catastale da autorimessa (C/6) in ufficio (A/10).
Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di una Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e della L.R. 6/2016. Per procedere alla regolarizzazione urbanistica sarà necessario sostenere spese (oneri di regolarizzazione e onorario) per un circa 4.600 €.
Viceversa, qualora non si volesse procedere alla regolarizzazione, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi e procedere alla rettifica della documentazione catastale per riportare la destinazione da ufficio ad autorimessa. Anche in tal caso la spesa complessiva (comprendente i costo per i lavori edili di demolizione, il costo degli oneri di conferimento a discarica, l'onorario del professionista abilitato, le imposte e le sanzioni) si aggirerebbe sullo stesso importo.
Per cui:
1) Valore ufficio = € 650,00/mq * 33,06 mq = 21.489,00 €
2) a detrarre spese di regolarizzazione/ripristino = € 4.600,00
3) Valore attuale ufficio (ex autorimessa e cantinola) = € 16.889,00 (510,86/mq)
Dall'analisi suddetta si deduce che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 510,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1	143,02 mq	550,00 €/mq	€ 78.661,00	100,00%	€ 78.661,00
Bene N° 3 - Ufficio Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T	33,06 mq	510,00 €/mq	€ 16.860,60	100,00%	€ 16.860,60
				Valore di stima:	**€ 95.521,60**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2
Unità edilizia in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità in oggetto, comprende: un negozio al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'unità in corso di costruzione, debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra e un appartamento al piano primo appartenente a **** Omissis ****, anch'egli debitore esecutato; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento in corso di costruzione dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento in corso di costruzione al piano secondo è ancora al rustico, privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, tonachina, porte e infissi) ma suddiviso tramite pareti intonacate in: un vano da adibire a ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di un balcone (mq 5,74) che prospetta sullo spazio retrostante su via C.A. Dalla Chiesa. L'impianto elettrico è già predisposto. l'appartamento è inoltre munito di tapparelle in plastica di chiusura. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale dovrebbe essere censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 5 **(L'UNITA' RISULTA SOPPRESSA DAL 23/05/2008)**
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 126, Part. 649, Sub. 5, Categoria F3**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 21.480,00
Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio. Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili, considerati finiti e in buone condizioni di manutenzione, è di € 550,00/mq.

Il fabbricato in oggetto si presenta invece al rustico, privo di pavimenti, rivestimenti, impianti (eccetto la predisposizione dell'impianto elettrico) e infissi.
Per completare i lavori è possibile stimare un costo di circa € 350 al mq.
Dall'analisi si deduce quindi che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2	107,40 mq	200,00 €/mq	€ 21.480,00	100,00%	€ 21.480,00
				Valore di stima:	€ 21.480,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Bene n° 1 Lotto 1 (foglio 126 part 649 sub 3): la planimetria catastale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. La difformità riscontrata consiste nella presenza di un tramezzo che ha suddiviso il vano principale in due ambienti, definendo un piccolo retro bottega. Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Bene n° 3 Lotto 2 (foglio 126 part 649 sub 7 ex 2-4): è stato oggetto di modifiche nella distribuzione interna, non autorizzate, e di modifica della destinazione d'uso da autorimessa (C/6) a ufficio (A/10). La visura catastale e la planimetria catastale corrispondono pienamente allo stato dei luoghi. Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica, o al ripristino dello stato dei luoghi rettificando i dati catastali.

Bene n° 4 Lotto 3 (foglio 126 part 649 sub 5): l'appartamento in corso di costruzione è correttamente accatastato (categoria F/3) fino al 23/05/2008, data in cui viene soppressa catastalmente. Il pignoramento e la nota di trascrizione riportano correttamente in elenco il sub 5 come fabbricato in corso di costruzione. Circostanza da verificare e/o rettificare presso gli uffici catastali, non accessibili causa Covid-19 fino alla data di redazione della presente perizia.

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. **relativamente al bene n° 1 Lotto 1, bene n° 2 e 3 Lotto 2**, ed inviati per la registrazione al Catasto energetico degli edifici della Regione Sicilia. (documentazione presente nei relativi allegati). **Il bene n° 4 Lotto 3 è escluso dalla redazione dell'APE** in quanto "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.(Appendice A del DM 26/06/2015)

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.

Castelvetrano, li 25/06/2020

F.to digitalmente Arch. Bua Giuseppe
Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1:** documentazione catastale, fotografica, APE relativa al Lotto 1 bene n° 1;
- ✓ **Allegato 2:** documentazione catastale, fotografica, APE relativa al Lotto 2 bene n° 2-3;
- ✓ **Allegato 3:** documentazione catastale, fotografica, relativa al Lotto 3 bene n° 4;
- ✓ **Allegato 4:** documentazione relativa alla regolarità urbanistica;
- ✓ **Allegato 5:** documnetazione relativa alle operazioni peritali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T
  Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale, comprende: un locale al piano terra e un appartamento al piano primo, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; al piano secondo un appartamento non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenente allo stesso debitore esecutato proprietario del locale commerciale; una lavanderia e terrazzo al piano terzo, comune a tutte le unità suddette. Il locale commerciale è composta da un ampio vano di mq 32,37, cui si accede tramite una ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega, di 6,63 mq, da cui si accede al wc di mq 2,79, per una superficie totale calpestabile di mq 41,79. L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e dotata di buone finiture con soffitti ribassati e mensole in cartongesso. Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà. Il locale si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3. Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1
  Appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina, altresì accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'appartamento al piano primo,; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento al piano primo è composto da: un ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq 5,74) prospetta sullo spazio retrostante, accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento si compone altresì di: un vano a piano terra (mq 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3. Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T
  Locale adibito ad uffico (ex autorimessa e cantinola) sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'ufficio, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un appartamento al piano primo appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario del locale ufficio suddetto; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Il locale ufficio era originariamente suddiviso adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da garage in ufficio. L'ufficio presenta e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione. L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'ufficio si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. L'ufficio è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 7, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3. Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2
  Unità edilizia in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità in oggetto, comprende: un negozio al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'unità in corso di costruzione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra e un appartamento al piano primo appartenente a **** Omissis ****, anch'egli debitore esecutato; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento in corso di costruzione dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis **** al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento in corso di costruzione al piano secondo è ancora al rustico, privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, tonachina, porte e infissi) ma suddiviso tramite pareti intonacate in: un vano da adibire a ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di un balcone (mq 5,74) che prospetta sullo spazio retrostante su via C.A. Dalla Chiesa. L'impianto elettrico è già predisposto. l'appartamento è inoltre munito di tapparelle in plastica di chiusura. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. L'appartamento in corso di costruzione dovrebbe essere censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 5 (**L'UNITA' RISULTA SOPPRESSA DAL 23/05/2008).** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 5, Categoria F3 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Comparto Elimi lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3. Ricade in zona sismica 1 Zona con pericolosità sismica alta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 3, Categoria C1	**Superficie**	50,96 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte il locale commerciale, comprende: un locale al piano terra e un appartamento al piano primo, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; al piano secondo un appartamento non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenente allo stesso debitore esecutato proprietario del locale commerciale; una lavanderia e terrazzo al piano terzo, comune a tutte le unità suddette. Il locale commerciale è composta da un ampio vano di mq 32,37, cui si accede tramite una ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega, di 6,63 mq, da cui si accede al wc di mq 2,79, per una superficie totale calpestabile di mq 41,79. L'unità si trova in ottime condizioni di manutenzione e dotata di buone finiture con soffitti ribassati e mensole in cartongesso. Il locale commerciale confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento del piano primo, accessibile dalla via C.A. Dalla Chiesa, su cui prospettano le due finestre alte del wc; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà. Il locale si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il locale commerciale è detenuto dallo stesso debitore che lo ha destinato ad agenzia di assicurazione dallo stesso gestita, come da dichiarazione fatta in sede di accesso.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 6, Categoria A3	**Superficie**	143,02 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.		
Descrizione:	Appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina, altresì accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'appartamento al		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

	piano primo,; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis ****al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis ****al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento al piano primo è composto da: un ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq 5,74) prospetta sullo spazio retrostante, accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento si compone altresì di: un vano a piano terra (mq 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano terra e al piano secondo con beni di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura e con il locale ufficio (ex autorimessa e cantinola) appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 6 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Il locale commerciale è detenuto dallo stesso debitore **** Omissis ****che vi risiede il fratello **** Omissis **** (anch'esso debitore esecutato) e con la madre **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 7, Categoria A10	**Superficie**	33,06 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in ottime condizioni sia strutturalmente che nelle finiture e non necessita di alcun intervento manutentivo urgente.		
Descrizione:	Locale adibito ad uffico (ex autorimessa e cantinola) sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare comprende: un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo, non ultimato, privo di finiture e impianti, appartenenti a **** Omissis ****, anch'esso debitore esecutato per la procedura in oggetto; un appartamento al piano primo appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario del locale ufficio suddetto; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Il locale ufficio era originariamente suddiviso adibito a garage (mq 28,71) e cantinola (mq 1,76), pertinenziale l'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di modifiche interne, non autorizzate, costituendo, tramite nuove tramezzature, un vano principale (mq 19,14), un retro vano (mq 7,08) con antibagno (mq 2,16) e wc (mq 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da garage in ufficio. L'ufficio presenta e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione. L'ufficio confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con area esterna pertinenziale all'appartamento di primo piano; a sud-est con il locale commerciale (sub 3); nord-ovest con vano scala condominiale e con parte dell'appartamento appartenente allo stesso **** Omissis ****. L'ufficio si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. L'ufficio è censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 7 (ex sub 2 e 4 - giusta variazione del 11/01/2017 prot. TP0002632 in atti dal 12/01/2017 fraz us cambio d'uso - 641.1/2017)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Gibellina (TP) - via degli Elimi 55, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 649, Sub. 5, Categoria F3	**Superficie**	107,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in corso di costruttivo, priva delle finiture, degli impianti e degli infissi.		
Descrizione:	Unità edilizia in corso di costruzione, da adibire a civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n° 55 a Gibellina. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità in oggetto, comprende: un negozio al piano terra appartenente allo stesso **** Omissis ****, proprietario dell'unità in corso di costruzione, debitore esecutato per la procedura in oggetto; un locale avente destinazione ufficio (ex autorimessa e cantinola) al piano terra e un appartamento al piano primo appartenente a **** Omissis ****, anch'egli debitore esecutato; comune a tutte le unità suddette sono il portico esterno, l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il terrazzo al piano terzo. Si accede all'appartamento in corso di costruzione dall'ingresso condominiale al piano terra (mq 15,26), preceduto dal portico esterno (mq 5,72). Il vano scala (mq 9,03) conduce all'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis ****al piano primo e all'appartamento del sig. **** Omissis ****al piano secondo, nonchè alla lavanderia e al terrazzo comune al piano terzo. L'appartamento in corso di costruzione al piano secondo è ancora al rustico, privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, tonachina, porte e infissi) ma suddiviso tramite pareti intonacate in: un vano da adibire a ingresso-soggiorno (mq 34,11), una cucina (mq 14,19), un disimpegno (mq 4,80), due camere da letto (mq 15,99 e mq 11,40), un bagno (mq 7,50), un piccolo ripostiglio (mq 1,25). L'appartamento è munito di un balcone (mq 5,74) che prospetta sullo spazio retrostante su via C.A. Dalla Chiesa. L'impianto elettrico è già predisposto. l'appartamento è inoltre munito di tapparelle in plastica di chiusura. L'appartamento confina a sud-ovest con via degli Elimi, a nord-est con via C.A. Dalla Chiesa; a sud-est e nord-ovest con fabbricati di altra proprietà; al piano primo con l'appartamento di proprietà **** Omissis ****, altro debitore esecutato nella medesima procedura, e al piano terzo con la lavanderia e la terrazza comune. L'appartamento si trova nel comparto ELIMI lotto 29 del nuovo centro urbano di Gibellina. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi di quartiere, tra cui la posta. Il locale commerciale dovrebbe essere censito al NCEU del Comune di Salemi al foglio 126 particella 649 sub 5 (L'UNITA' RISULTA SOPPRESSA DAL 23/05/2008)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43f53d10f99aef572e8530b569fbad82