INCARICO

Con udienza del 01/10/2015, il sottoscritto Arch. Borzelliere Carlo Castrenze, con studio in Piazza San Carlo, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email carloborzelliere@libero.it, PEC borzelliere.carlo@pec.it, Tel. 320 03 75 049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piazza Emanuela presso il Tribunale di Termini Imerese.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.108, Piano Terra (Coord. Geografiche: 37.809419, 13.306066)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Primo (Coord. Geografiche: 37.809419, 13.306066)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Secondo (Coord. Geografiche: 37.809419, 13.306066)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Trattasi di un magazzino, sito al piano terra di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, ai civici nn. 108-110.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.3.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

Per quanto riguarda il locale magazzino l'accesso è consentito, dall'interno dell'edificio, tramite una porta in legno, posta nell'androne del vano scala, o dall'esterno, con un accesso indipendente, tramite un grande portone in laminato di metallo a quattro ante, al civico n.108 della via SS. Salvatore.

Il locale è costituito da un grande vano centrale adibito a ricovero mezzi e altri tre vani di dimensioni ridotte, destinati a deposito attrezzature e locale caldaia.

Le pareti e la pavimentazione non sono rifinite.

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

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento, sito al piano primo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, ai civici nn. 108-110.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.5.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

L'appartamento è costituito da un ambiente d'ingresso che disimpegna una cucina e un grande soggiorno serviti da un balcone unico, prospiciente sulla via SS. Salvatore, due camere da letto e un w.c.

Inoltre è afferente all'appartamento un cortile ad uso esclusivo, accessibile dalla camera da letto padronale.

Tutti gli ambienti sono ampiamente illuminati e aereggiati. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO SECONDO

Trattasi di un appartamento, sito al piano secondo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, ai civici nn. 108-110.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.6.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

L'appartamento in oggetto, sito al piano secondo, è allo stato grezzo, è presente solo la tramezzatura interna non rifinita, che suddivide l'immobile in più ambienti, che verranno in seguito adibiti a disimpegno, cucina, soggiorno, camere da letto, ripostiglio e w.c. Due di questi vani sono serviti da un balcone unico, prospiciente sulla via SS. Salvatore

Tutti gli ambienti sono ampiamente illuminati e aereggiati, ma privi di infissi sia interni che esterni. La pavimentazione è in battuto di cemento, ancora non rifinita.

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

E' presente solo l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione è mediocre, l'intero immobile è in corso di trasformazione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.108, Piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

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

Si segnala che dall'analisi della Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo, gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra , nata a (PA) il e ivi deceduta in data , come si evince dalla copia del Certificato di Morte, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data 13/04/2015 e allegata alla stessa.

La proprietà viene legittimamente ereditata dai Sig.ri di 1/3 ciascuno.

Si evidenzia che non risultano trascritte né la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in Morte di

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

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

Si segnala che dall'analisi della Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo, gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra nata a e ivi deceduta in data come si evince dalla copia del Certificato di Morte, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data 13/04/2015 e allegata alla stessa.

La proprietà viene legittimamente ereditata dai Sig.ri per la quota di 1/3 ciascuno.

Si evidenzia che non risultano trascritte né la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

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

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

Firmato Da: CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb

☐ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

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

☐ (Proprietà 1/3)

☐ (Proprietà 1/3)

☐ (Proprietà 1/3)

Si prende atto dalla Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo, che gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra nata a (PA) e ivi deceduta in data come si evince dalla copia del Certificato di Morte rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data e allegata alla stessa.

La proprietà viene legittimamente eredita dai Sig.ri per la quota di 1/3 ciascuno, si evidenzia però, che non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

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

☐

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

☐ (Proprietà 1/3)

☐ (Proprietà 1/3)

☐ (Proprietà 1/3)

Si prende atto dalla Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo, che gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra e ivi deceduta in data 22/12/2014, come si evince dalla copia del Certificato di Morte, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data e allegata alla stessa.

La proprietà viene legittimamente eredita dai Sig.ri per la quota di 1/3 ciascuno, si evidenzia però, che non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in Mort

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, l'edificio destinato a civile abitazione, a 4 elevazioni fuori terra è sito nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, n.108-110.

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

Il magazzino, al piano terra, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone(PA), al foglio n.76, part.lla n.20, sub.n.3.

L'intero fabbricato confina a NORD con la part.lla n.19 ; a NORD-EST ed EST con la via Lombardia, strada che conduce al Santuario SS. Salvatore; a SUD-EST e SUD con la part.lla n.443; a SUD-OVEST, OVEST e NORD-OVEST con la via SS.Salvatore, sulla quale si affaccia l'ingresso principale; tutte le part.lle sono identificate al medesimo foglio di mappa n.76 del N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, l'edificio destinato a civile abitazione, a 4 elevazioni fuori terra è sito nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, n.108-110.

L'appartamento, posto al piano primo, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone(PA), al foglio n.76, part.lla n.20, sub.n.5.

L'intero fabbricato confina a NORD con la part.lla n.19 ; a NORD-EST ed EST con la via Lombardia, strada che conduce al Santuario SS. Salvatore; a SUD-EST e SUD con la part.lla n.443; a SUD-OVEST, OVEST e NORD-OVEST con la via SS.Salvatore, sulla quale si affaccia l'ingresso principale; tutte le part.lle sono identificate al medesimo foglio di mappa n.76 del N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	82,55 mq	100,07 mq	1,00	100,07 mq	4,35 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**100,07 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**100,07 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La norma UNI 10750, a cui si è fatto riferimento per valutare la consistenza dell'immobile in oggetto, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

"...Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)..."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

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

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,40 mq	118,90 mq	1,00	118,90 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Cortile	74,40 mq	74,40 mq	0,18	13,39 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**134,54 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**134,54 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La norma UNI 10750, a cui si è fatto riferimento per valutare la consistenza dell'immobile in oggetto, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

"...Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)..."

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1991** al **01/01/1992**	[redacted] proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 820 mq Rendita € 4,07 Piano Terra
Dal **01/01/1992** al **20/06/2005**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 820 mq Rendita € 1.355,18 Piano Terra
Dal **20/06/2005** al **09/11/2015**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 82 mq Rendita € 135,52 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **01/03/2016**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 82 mq Superficie catastale 116 mq

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

		Rendita€ 135,52 Piano Terra

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1991** al **01/01/1992**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani **Rendita€** 561,65
Dal **09/11/2015** al **28/01/2016**	[redacted] proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 166 mq. **Rendita€** 561,65
Dal **28/01/2016** al **29/02/2016**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 166 mq. **Rendita€** 561,65 Piano Primo - Secondo
Dal **29/02/2016** al **01/03/2016**	proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 76, Part. 20, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 123 mq. **Rendita€** 411,87 Piano Primo

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	20	3		C2	5	82 mq.	116 mq.	135,52	T	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

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

FIRMATO DA: CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	20	5		A2	3	5,5 vani	123 mq.	411,87	Primo	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 16.11.2015 presso il Comune di Corleone, in via SS.Salvatore n.108 e 110, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità tra la documentazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Palermo, quella negli archivi del Comune di Corleone e lo stato attuale dei luoghi relativamente all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone, fg. di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 4, posto al piano primo e secondo.

In particolare, nei registri dell'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo, il bene , risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone, al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 4, con una consistenza pari a 7,5 vani, per una superficie catastale di 166 mq. Il cespite è composto da un'unica abitazione distribuita su due livelli, al piano primo si trovano i vani destinati alla residenza, mentre al piano secondo sono presenti dei vani accessori indiretti all'abitazione.

Negli archivi dell' "Ufficio Sanatoria Edilizia" del Comune di Corleone è in essere una Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria inoltrata ai sensi della L.N. n.47/85 e L.R. n. 37/85, pratica n. 777, prot. n. 5419 del 02.05.1986, al fine di regolarizzare la trasformazione dell'intero edificio. In tale progetto si evince la suddivisione dell'immobile, in due appartamenti indipendenti, posti rispettivamente al piano primo e secondo.

Infine, durante il sopralluogo effettuato, il bene, come identificato precedentemente, risulta suddiviso in due appartamenti indipendenti.

Quello posto al piano primo, definito in ogni sua parte, corrispondente alla documentazione presente sia all'Agenzia del Territorio che a quella allegata alla Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, mentre quello ubicato al piano secondo, ancora in corso di trasformazione, secondo le indicazioni del progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, il quale non risulta essere un accessorio indiretto dell'appartamento posto al piano primo ma un immobile capace di produrre reddito in maniera indipendente, anche se ancora non rifinito.

Al fine di espletare in modo esaustivo l'incarico, il sottoscritto c.t.u., ha proceduto, in seguito ad un provvedimento autorizzativo da parte del G. Es. Dott. Daniele Gallucci, in data 02/02/2016, a variare e aggiornare i dati presenti nei registri dell'Agenzia del Territorio di Palermo, con Atto di Aggiornamento del Catasto Fabbricati n.17174.1/2016 del 29/02/2016 (prot. n.PA0050339) derivante da Divisione e Diversa distribuzione degli spazi interni.

La documentazione è stata aggiornata e resa corrispondente allo stato attuale dei beni oggetto della presente, così censiti:

- immobile sito al piano primo, identificato N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 5, categoria A/2, classe 3, con una consistenza pari a 5,5 vani, per una superficie catastale di 123 mq, rendita € 411,87;

- immobile sito al piano secondo, identificato N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 6, categoria A/2, classe 3, con una consistenza pari a 5,5 vani, per una superficie catastale di 123 mq, rendita € 411,87.

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, destinato a magazzino, è localizzato al civico n.108, al piano terra di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel centro abitato del Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a.; la muratura di tompagno esterno è realizzata in blocchi di laterizi forati con spessore di cm 28; le tramezzature interne sono realizzate in forati dello spessore finito di cm.10; i solai intermedi sono in latero-cemento dello spessore di cm 25; il corpo scala è realizzato in c.a. e rivestito in marmo, le sue pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, la ringhiera è in legno e tutto il vano scala è illuminato naturalmente da un ampio lucernario in vetro su telaio in ferro, complanare alla falda di copertura; la copertura è a due falde, sulla quarta elevazione, realizzata con solette inclinate in latero-cemento dello spessore di cm 25 e rivestita con tegole in cotto, mentre la porzione del solaio orizzontale in latero-cemento a copertura della seconda elevazione, è protetto da lastre ondulate inclinate in fibra di cemento, la copertura del terrazzo al piano terzo, invece, è realizzata in lastre di alluminio coibentato, sorrette da pilastrini in mattoni e travi in legno; lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'Acquedotto Comunale ed è munito di idonea cisterna di accumulo della capacità di circa Lt. 3000 , l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.3.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

Per quanto riguarda il locale magazzino l'accesso è consentito, dall'interno dell'edificio, tramite una porta in legno, posta nell'androne del vano scala, o dall'esterno, con un accesso indipendente, tramite un grande portone in laminato di metallo a quattro ante, al civico n.108 della via SS. Salvatore.

Il locale, presenta un'altezza utile di 4,35 ml, è costituito da un grande vano centrale e altri tre vani di servizio, di dimensioni ridotte, adibiti a ricovero mezzi, deposito attrezzature e prodotti di vario genere, deposito riserva idrica e locale caldaia, dove è allocata una caldaia a gasolio e legna.

Nessuno dei vani suddescritti risulta finito, la muratura di tompagno è a vista, ed è assente qualsiasi tipo di finitura o tinteggiatura, il pavimento è in battuto di cemento, anch'esso privo di finitura, i soffitti presentano a vista l'orditura in travetti in calcestruzzo precompresso e pignatte, i vani porta, mancanti dei relativi infissi, presentano solamente i telai.

La luce e l'aerazione sono assicurate dal portone d'ingresso in laminato di metallo a quattro ante, richiudibili a libro ed è privo di qualsiasi altro infisso esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ridotto alla funzionalità essenziale.

Allo stato attuale si presenta in un mediocre stato di stato di conservazione, in quanto non è rifinito in tutte le sue parti.

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, destinato a civile abitazione, è localizzato al civico n.110, al piano primo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel centro abitato del Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a.; la muratura di tompagno esterno è realizzata in blocchi di laterizi forati con spessore di cm 28; le tramezzature interne sono realizzate in forati dello spessore finito di cm.10; i solai intermedi sono in latero-cemento dello spessore di cm 25; il corpo scala è realizzato in c.a. e rivestito in marmo, le sue pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, la ringhiera è in legno e tutto il vano scala è illuminato naturalmente da un ampio lucernario in vetro su telaio in ferro complanare alla falda di copertura; la copertura è a due falde, sulla quarta elevazione, realizzata con solette inclinate in latero-cemento dello spessore di cm 25 e rivestita con tegole in cotto, mentre la porzione del solaio orizzontale in latero-cemento a copertura della seconda elevazione, è protetto da lastre ondulate inclinate in fibra di cemento, la copertura del terrazzo al piano terzo, invece, è realizzata in lastre di alluminio coibentato, sorrette da pilastrini in mattoni e travi in legno; lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'Acquedotto Comunale ed è munito di idonea cisterna di accumulo della capacità di circa Lt. 3000 , l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.5.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, sita al piano primo, presenta un'altezza utile dei vani pari a 2,85 ml, tutti gli ambienti sono ampiamente areati, illuminati e le superfici parietali sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Dalla porta d'ingresso, in legno massello, si accede ad un ambiente d'ingresso che disimpegna, una cucina abitabile, un'ampia zona soggiorno, due camere da letto e un w.c., dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, vasca e doccia.

L'immobile è dotato di un unico balcone prospiciente sulla via SS. Salvatore, con ringhiera in ferro battuto del tipo a petto d'oca, accessibile dalla zona giorno e dalla cucina, inoltre è afferente all'appartamento un cortile ad uso esclusivo, accessibile dalla camera da letto padronale.

L'intero appartamento è uniformemente rifinito con pavimentazione in grés porcellanato e i sevizi igienici e la cucina hanno rivestimenti parietali in piastrelle di tipo ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno massello, colore noce, con vetri singoli, oscuranti e persiane anch'esse in legno.

Le porte interne sono del tipo tamburate di colore noce.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico, di riscaldamento con elementi radianti, citofonico, telefonico e televisivo.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed è rifinito in tutte le sue parti.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore n.108, sito al piano terra, risulta detenuto dal legittimo proprietario Sig

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore n.110, sito al piano primo, risulta detenuto dal legittimo proprietario Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1981 al 01/03/2015		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oreste Morello	19/09/1981	9106	2843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/10/1981	37342	30260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalla Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo,si prende atto che:

-con Atto di Donazione del 19/09/1981, rep.n.9106/2843, in Notaio Oreste Morello, in Palermo, e trascritto in data 06/10/1981, ai nn.37342/30260, il Sig. donava e trasferiva alla figlia Sig.ra , un piccolo appezzamento di terreno sito in Corleone (PA), in c/da Piano di Donne, esteso catastalmente are 2,01 e identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n.76, pat.lla n. 20;

- gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra nata a ivi deceduta in data come si evince dalla copia del Certificato di Morte rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data 13/04/2015 e allegata alla stessa.

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396facdb5f1abf12b1bb

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

Si evidenzia che, seppur la proprietà viene legittimamente eredita dai Sig.r
per la quota di 1/3 ciascuno, non risulta trascritta né la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/09/1981** al **01/03/2015**		**ATTO DI DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Oreste Morello	19/09/1981	9106	2843
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	06/10/1981	37342	30260
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dalla Certificazione Notarile Ipocatastale (ex L.03/08/1998 n.302), redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messana, notaio in Palermo,si prende atto che:

-con Atto di Donazione del 19/09/1981, rep.n.9106/2843, in Notaio Oreste Morello, in Palermo, e trascritto in data 06/10/1981, ai nn.37342/30260, il Sig. donava e trasferiva alla figlia Sig.ra piccolo appezzamento di terreno sito in Corleone (PA), in c/da Piano di Donne, esteso catastalmente are 2,01 e identificato al N.C.T. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n.76, pat.lla n. 20;

- gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono di proprietà della Sig.ra nata a Corleone (PA) vi deceduta in data come si evince dalla copia del Certificato di Morte rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA) in data 13/04/2015 e allegata alla stessa.

Si evidenzia che, seppur la proprietà viene legittimamente eredita dai Sig.ri
per la quota di 1/3 ciascuno, non risulta trascritta né la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in Morte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 09/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Palermo il 07/06/2005

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

Reg. gen. 29817 - Reg. part. 9191
Quota: 1/1
Importo: € 171.000,00
A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI
Contro [redacted]
Capitale: € 114.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Morello Oreste
N° repertorio: 89394
N° raccolta: 23717

escrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Palermo il 27/07/2015
  Reg. gen. 29833 - Reg. part. 22754
  Quota: 1/1
  A favore di UNICREDIT s.p.a.
  Contro [redacted]

data 25/05/2005, il Banco di Sicilia S.p.a., innanzi al Dott. Oreste Morello, Notaio in Palermo, pulava con il Sig datrice di ipoteca e eiubente), Sig.ra (fideiubente), Sig.ra deiubente), un Contratto di Mutuo Fondiario di € 114.000,00.

garanzia del puntuale pagamento del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni rivanti dal contratto, la Sig.ra [redacted], consentiva che venisse iscritta ipoteca sui propri beni, ntificati negli immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n.76, part.lla 20, subb. nn. 3-4.

data 22/12/2014 la Sig.ra [redacted] è deceduta, come si evince dalla copia del Certificato di Morte, asciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA), in data 13/04/2015.

Unicredit s.p.a., che nel frattempo era subentrata al Banco di Sicilia s.p.a, constatata l'inadempienza gli obblighi posti a carico della parte mutuataria, in mora nel pagamento delle convenute rate ed cessori, dava corso al procedimento esecutivo.

n Atto di Pignoramento notificato in data 04/07/2015 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di lermo in data 27/07/2015, si sottoponevano ad esecuzione forzata, i suddetti beni di proprietà della gra [redacted] e legittimamente ereditati dai Sig.ri

per la quota di 1/3 ciascuno; si denzia però, che non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di edità in Morte di

ENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, 110, PIANO PRIMO

lle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 09/11/2015, no risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

rizioni

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Palermo il 07/06/2005
  Reg. gen. 29817 - Reg. part. 9191
  Quota: 1/1
  Importo: € 171.000,00
  A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI
  Contro
  Capitale: € 114.000,00
  Percentuale interessi: 4,25 %
  Rogante: Morello Oreste
  N° repertorio: 89394
  N° raccolta: 23717

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Palermo il 27/07/2015
  Reg. gen. 29833 - Reg. part. 22754
  Quota: 1/1
  A favore di UNICREDIT s.p.a.
  Contro

In data 25/05/2005, il Banco di Sicilia S.p.a., innanzi al Dott. Oreste Morello, Notaio in Palermo, stipulava con il Sig (parte finanziata), Sig.ra (datrice di ipoteca e fideiubente), Sig.ra fideiubente), Sig.ra (fideiubente), un Contratto di Mutuo Fondiario di € 114.000,00.

A garanzia del puntuale pagamento del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, la Sig.ra consentiva che venisse iscritta ipoteca sui propri beni, identificati negli immobili iscritti al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al fg. di mappa n.76, part.lla n.20, subb. nn. 3-4.

In data 22/12/2014 la Sig.ra deceduta, come si evince dalla copia del Certificato di Morte, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone (PA), in data 13/04/2015.

L'Unicredit s.p.a., che nel frattempo era subentrata al Banco di Sicilia s.p.a, constatata l'inadempienza degli obblighi posti a carico della parte mutuataria, in mora nel pagamento delle convenute rate ed accessori, dava corso al procedimento esecutivo.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 04/07/2015 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 27/07/2015, si sottoponevano ad esecuzione forzata, i suddetti beni di proprietà della Sig.ra legittimamente ereditati dai Sig.ri (coniuge), per la quota di 1/3 ciascuno; si evidenzia però, che non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione, né Accettazione Tacita di Eredità in Morte di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

Firmato Da: BORZELLIERE CARLO CASTRENZE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5be6c4a3f6d396efacdb5f1abf12b1bb

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

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, magazzino, identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio n.76, part.lla n.20, sub.n.3, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra è sito in Corleone (PA), via SS.Salvatore n.108-110. L'intero edificio ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "A - Zone di interesse storico ambientale e architettonico" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corleone (PA) e più precisamente nella "sottozona A2 - Tessuti urbani di interesse storico ambientale".

Le Zone A comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Comprendono inoltre le parti del territorio che per caratteristiche naturali (geologiche, geomorfologiche e vegetazionali) rivestono particolare interesse scientifico e culturale e perciò sono assimilabili ai complessi monumentali. Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Il P.R.G. si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani urbanistici esecutivi (Pue), secondo la articolazione delle specifiche sottozone. In mancanza di Pue non è possibile l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

La sottozona «A2»: tessuti urbani di interesse storico ambientale, comprende il sito dell'antico centro abitato che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale e dalle significative modifiche avvenute nei secoli XVI, XVII e XVIII; il carattere diffuso dell'impianto medievale fatto di strade che seguono l'andamento delle altimetrie si compone con alcune centralità.

Il P.R.G. si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue-P.P.E.) esteso alle intere zone A1 e A2. In assenza di P.P.E. è possibile la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, e la possibilità della formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, anche per zone circoscritte e/o isolati, sia di iniziativa pubblica che privata, secondo i dettami di cui all'art. 55 della Legge Reg.le 27.12.1978, n. 71 e ss. mm. e/o ii. In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e/o ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del gennaio 1968 e successivi, qualora si dimostri con perizia giurata, redatta da professionista abilitato all'esercizio della professione, l'impossibilità del recupero, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del Responsabile del settore competente. E' ammessa la ricostruzione, nelle aree ormai libere, degli edifici demoliti a seguito di eventi sismici nel rispetto della volumetria esistente e dei caratteri tipologici preesistenti, secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3 del 2000. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui all'artt. 34 e 35. Sono ammessi interventi per il contenimento del consumo di nuovo territorio nel rispetto di quanto previsto dai commi 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9 e 10, dell'art. 18 della Legge Reg.le 16 aprile 2003, n.4. Gli interventi non sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza BB. CC. AA. stante che la stessa ha esitato favorevolmente il Piano Colore del Centro Storico, giusto protocollo 3424/1 del 09.03.2001, classifica BB.NN. 75809, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 29.11.2001.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, appartamento, identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio n.76, part.lla n.20, sub.n.5, facente parte di un fabbricato a quattro

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

elevazioni fuori terra è sito in Corleone (PA), via SS.Salvatore n.108-110. L'intero edificio ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "A - Zone di interesse storico ambientale e architettonico " del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corleone (PA) e più precisamente nella "sottozona A2 - Tessuti urbani di interesse storico ambientale".

Le Zone A comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Comprendono inoltre le parti del territorio che per caratteristiche naturali (geologiche, geomorfologiche e vegetazionali) rivestono particolare interesse scientifico e culturale e perciò sono assimilabili ai complessi monumentali. Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Il P.R.G. si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani urbanistici esecutivi (Pue), secondo la articolazione delle specifiche sottozone. In mancanza di Pue non è possibile l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

La sottozona «A2»: tessuti urbani di interesse storico ambientale, comprende il sito dell'antico centro abitato che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale e dalle significative modifiche avvenute nei secoli XVI, XVII e XVIII; il carattere diffuso dell'impianto medievale fatto di strade che seguono l'andamento delle altimetrie si compone con alcune centralità .

Il P.R.G. si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue-P.P.E.) esteso alle intere zone A1 e A2. In assenza di P.P.E. è possibile la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, e la possibilità della formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, anche per zone circoscritte e/o isolati, sia di iniziativa pubblica che privata, secondo i dettami di cui all'art. 55 della Legge Reg.le 27.12.1978, n. 71 e ss. mm. e/o ii. In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e/o ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del gennaio 1968 e successivi, qualora si dimostri con perizia giurata, redatta da professionista abilitato all'esercizio della professione, l'impossibilità del recupero, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del Responsabile del settore competente. E' ammessa la ricostruzione, nelle aree ormai libere, degli edifici demoliti a seguito di eventi sismici nel rispetto della volumetria esistente e dei caratteri tipologici preesistenti, secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3 del 2000. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui all'artt. 34 e 35. Sono ammessi interventi per il contenimento del consumo di nuovo territorio nel rispetto di quanto previsto dai commi 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9 e 10, dell'art. 18 della Legge Reg.le 16 aprile 2003, n.4. Gli interventi non sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza BB. CC. AA. stante che la stessa ha esitato favorevolmente il Piano Colore del Centro Storico, giusto protocollo 3424/1 del 09.03.2001, classifica BB.NN. 75809, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 29.11.2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.108, PIANO TERRA

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

Per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Corleone (PA), via SS. Salvatore n.108-110, fabbricato prevalentemente ad uso residenziale a quattro elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U.del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n.76, particella n.20 e relativi subb., al fine di regolarizzare la trasformazione dell'intero edificio, è stata inoltrata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.N.47/85 e L.R.37/85, in data 02/05/1986, prot. n.5419, pratica n. 777, dalla Sig.ra

Ad oggi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone, con lettera di risposta del 21/01/2016, alla richiesta di accesso agli atti, del 16/11/2015, prot.n.16629, inoltrata dal sottoscritto c.t.u., comunica che nulla ostacola il rilascio della predetta Concessione Edilizia in Sanatoria, per l'intero edificio, a condizione che:

- venga versata la somma € 3.660,94, a titolo di Conguaglio Oblazione;

- venga versata la somma € 2.288,23, per quanto riguarda gli Oneri Concessori.

Inoltre, la Concessione sarà rilasciata non appena verranno espletate tutte le formalità inerenti alla stessa e sarà integrata la seguente documentazione:

- Visto Ufficiale Sanitario sugli elaborati progettuali;

- Certificato di idoneità Sismica vistato dall'Ufficio del Genio Civile;

- Perizia Giurata sullo stato e consistenza dei lavori;

- Documentazione catastale completa di planimetrie;

- Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli o dichiarazione di non sussistenza degli stessi.

Le predette spese tecniche, al fine di ottenere la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, sono state stimate, dal sottoscritto c.t.u., per un ammontare di circa € 4.000,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORLEONE (PA) - VIA SANTISSIMO SALVATORE, N.110, PIANO PRIMO

Per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Corleone (PA), via SS. Salvatore n.108-110, fabbricato prevalentemente ad uso residenziale a quattro elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U.del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n.76, particella n.20 e relativi subb., al fine di regolarizzare la trasformazione dell'intero edificio, è stata inoltrata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.N.47/85 e L.R.37/85, in data 02/05/1986, prot. n.5419, pratica n.777, dalla Sig.ra

Ad oggi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone, con lettera di risposta del 21/01/2016, alla richiesta di accesso agli atti, del 16/11/2015, prot.n.16629, inoltrata dal sottoscritto c.t.u., comunica che nulla ostacola il rilascio della predetta Concessione Edilizia in Sanatoria, per l'intero edificio, a condizione che:

- venga versata la somma € 3.660,94, a titolo di Conguaglio Oblazione;

- venga versata la somma € 2.288,23, per quanto riguarda gli Oneri Concessori.

Inoltre, la Concessione sarà rilasciata non appena verranno espletate tutte le formalità inerenti alla stessa e sarà integrata la seguente documentazione:

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	20	6		A2	3	5,5 vani	123 mq.	411,87	Secondo	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 16.11.2015 presso il Comune di Corleone, in via SS.Salvatore n.108 e 110, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità tra la documentazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Palermo, quella negli archivi del Comune di Corleone e lo stato attuale dei luoghi relativamente all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Corleone, fg. di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 4, posto al piano primo e secondo.

In particolare, nei registri dell'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo, il bene , risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone, al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 4, con una consistenza pari a 7,5 vani, per una superficie catastale di 166 mq. Il cespite è composto da un'unica abitazione distribuita su due livelli, al piano primo si trovano i vani destinati alla residenza, mentre al piano secondo sono presenti dei vani accessori indiretti all'abitazione.

Negli archivi dell' "Ufficio Sanatoria Edilizia" del Comune di Corleone è in essere una Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria inoltrata ai sensi della L.N. n.47/85 e L.R. n. 37/85, pratica n. 777, prot. n. 5419 del 02.05.1986, al fine di regolarizzare la trasformazione dell'intero edificio. In tale progetto si evince la suddivisione dell'immobile, in due appartamenti indipendenti, posti rispettivamente al piano primo e secondo.

Infine, durante il sopralluogo effettuato, il bene, come identificato precedentemente, risulta suddiviso in due appartamenti indipendenti.

Quello posto al piano primo, definito in ogni sua parte, corrispondente alla documentazione presente sia all'Agenzia del Territorio che a quella allegata alla Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, mentre quello ubicato al piano secondo, ancora in corso di trasformazione, secondo le indicazioni del progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, il quale non risulta essere un accessorio indiretto dell'appartamento posto al piano primo ma un immobile capace di produrre reddito in maniera indipendente, anche se ancora non rifinito.

Al fine di espletare in modo esaustivo l'incarico, il sottoscritto c.t.u., ha proceduto, in seguito ad un provvedimento autorizzativo da parte del G. Es. Dott. Daniele Gallucci, in data 02/02/2016, a variare e aggiornare i dati presenti nei registri dell'Agenzia del Territorio di Palermo, con Atto di Aggiornamento del Catasto Fabbricati n.17174.1/2016 del 29/02/2016 (prot. n.PA0050339) derivante da Divisione e Diversa distribuzione degli spazi interni.

La documentazione è stata aggiornata e resa corrispondente allo stato attuale dei beni oggetto della presente, così censiti:

- immobile sito al piano primo, identificato N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 5, categoria A/2, classe 3, con una consistenza pari a 5,5 vani, per una superficie catastale di 123 mq, rendita € 411,87;

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

- immobile sito al piano secondo, identificato N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n. 76, part.lla n. 20, sub. n. 6, categoria A/2, classe 3, con una consistenza pari a 5,5 vani, per una superficie catastale di 123 mq, rendita € 411,87.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, destinato a civile abitazione, è localizzato al civico n.110, al piano secondo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel centro abitato del Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore.

L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a.; la muratura di tompagno esterno è realizzata in blocchi di laterizi forati con spessore di cm 28; le tramezzature interne sono realizzate in forati dello spessore finito di cm.10; i solai intermedi sono in latero-cemento dello spessore di cm 25; il corpo scala è realizzato in c.a. e rivestito in marmo, le sue pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, la ringhiera è in legno e tutto il vano scala è illuminato naturalmente da un ampio lucernario in vetro su telaio in ferro complanare alla falda di copertura; la copertura è a due falde, sulla quarta elevazione, realizzata con solette inclinate in latero-cemento dello spessore di cm 25 e rivestita con tegole in cotto, mentre la porzione del solaio orizzontale in latero-cemento a copertura della seconda elevazione, è protetto da lastre ondulate inclinate in fibra di cemento, la copertura del terrazzo al piano terzo, invece, è realizzata in lastre di alluminio coibentato, sorrette da pilastrini in mattoni e travi in legno; lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'Acquedotto Comunale ed è munito di idonea cisterna di accumulo della capacità di circa Lt. 3000 , l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.6.

L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, sita al piano secondo, è allo stato grezzo, ancora in corso di definizione.

E' presente solo la tramezzatura interna non rifinita, che suddivide l'immobile in vari ambienti, che verranno adibiti, come da progetto depositato presso il Comune di Corleone (PA) e allegato alla presente, a disimpegno, cucina e soggiorno, camere da letto, ripostiglio e w.c. Due di questi vani sono serviti da un balcone unico, prospiciente sulla via SS. Salvatore

L'immobile presenta un'altezza utile dei vani pari a 2,85 ml, nessuno dei quali risulta finito, la muratura di tompagno è a vista, ed è assente qualsiasi tipo di finitura o tinteggiatura, il pavimento è in battuto di cemento, anch'esso privo di finitura, i soffitti presentano a vista l'orditura in travetti in calcestruzzo precompresso e pignatte, i vani porta, mancanti dei relativi infissi, presentano solamente i telai.

Tutti gli ambienti sono ampiamente illuminati e aereggiati, ma privi di infissi esterni.

L'immobile è dotato solo di impianto elettrico sottotraccia, ridotto alla funzionalità essenziale.

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

al N.C.E.U.del Comune di Corleone (PA), al foglio di mappa n.76, particella n.20 e relativi subb., al fine di regolarizzare la trasformazione dell'intero edificio, è stata inoltrata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.N.47/85 e L.R.37/85, in data 02/05/1986, prot. n.5419, pratica n.777, dalla Sig.ra

Ad oggi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone, con lettera di risposta del 21/01/2016, alla richiesta di accesso agli atti, del 16/11/2015, prot.n.16629, inoltrata dal sottoscritto c.t.u., comunica che nulla ostacola il rilascio della predetta Concessione Edilizia in Sanatoria, per l'intero edificio, a condizione che:

- venga versata la somma € 3.660,94, a titolo di Conguaglio Oblazione;

- venga versata la somma € 2.288,23, per quanto riguarda gli Oneri Concessori.

Inoltre, la Concessione sarà rilasciata non appena verranno espletate tutte le formalità inerenti alla stessa e sarà integrata la seguente documentazione:

- Visto Ufficiale Sanitario sugli elaborati progettuali;

- Certificato di idoneità Sismica vistato dall'Ufficio del Genio Civile;

- Perizia Giurata sullo stato e consistenza dei lavori;

- Documentazione catastale completa di planimetrie;

- Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli o dichiarazione di non sussistenza degli stessi.

Le predette spese tecniche, al fine di ottenere la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, sono state stimate, dal sottoscritto c.t.u., per un ammontare di circa € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, non è gravato da spese fisse di gestione o di manutenzione, ovvero da spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e/o da spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabili i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di suddividere i beni oggetto di esecuzione in più lotti, in quanto, anche se tutti gli immobili hanno la capacità di produrre reddito in maniera autonoma, si è deciso di raggrupparli in due lotti in quanto gli immobili posti al piano primo e secondo hanno destinazione d'uso residenziale e possono essere indipendenti tra loro, mentre il bene posto al piano terra, adibito a magazzino è più appetibile se associato all'immobile contiguo ad esso.

I lotti sono così suddivisi:

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

determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.108, Piano Terra
  Trattasi di un magazzino, sito al piano terra di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, ai civici nn. 108-110. L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito. L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.3. L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato. Per quanto riguarda il locale magazzino l'accesso è consentito, dall'interno dell'edificio, tramite una porta in legno, posta nell'androne del vano scala, o dall'esterno, con un accesso indipendente, tramite un grande portone in laminato di metallo a quattro ante, al civico n.108 della via SS. Salvatore. Il locale è costituito da un grande vano centrale adibito a ricovero mezzi e altri tre vani di dimensioni ridotte, destinati a deposito attrezzature e locale caldaia. Le pareti e la pavimentazione non sono rifinite.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 20, Sub. 3, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
  Valore di stima del bene: € 40.028,00
  Dalla indagine effettuata, durante il secondo semestre dell'anno 2015, attraverso la costatazione diretta e le informazioni ricavate dagli operatori di settore, sono emersi valori medi di mercato per l'acquisto di immobili siti nel Comune di Corleone (PA), variabili da €/mq 350,00 ad €/mq 600,00. La Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra, per i box (zona Centrale/CENTRO URBANO) un valore di mercato riferito all'anno 2015 primo semestre variabile da un minimo di €/mq 480,00 ad un massimo di €/mq 660,00. Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dallo stato di conservazione, si è adottato il valore di mercato unitario di 400,00 €/mq, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Corleone (PA). Tale valore è stato valutato in ragione di quanto disposto ai sensi dell'art. 173 c.p.c. e art. 568 c.p.c. esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi inclusa la riduzione del valore di mercato da praticare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, gli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le eventuali spese condominiali insolute.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Primo
  Trattasi di un appartamento, sito al piano primo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS.

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

Salvatore, ai civici nn. 108-110. L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito. L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.5. L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato. L'appartamento è costituito da un ambiente d'ingresso che disimpegna una cucina e un grande soggiorno serviti da un balcone unico, prospiciente sulla via SS. Salvatore, due camere da letto e un w.c. Inoltre è afferente all'appartamento un cortile ad uso esclusivo, accessibile dalla camera da letto padronale. Tutti gli ambienti sono ampiamente illuminati e aereggiati. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 20, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 87.451,00
Dalla indagine effettuata, durante il secondo semestre dell'anno 2015, attraverso la costatazione diretta e le informazioni ricavate dagli operatori di settore, sono emersi valori medi di mercato per l'acquisto di immobili siti nel Comune di Corleone (PA), variabili da €/mq 450,00 ad €/mq 700,00. La Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra, per le abitazioni di tipo civile economico (zona Centrale/CENTRO URBANO) un valore di mercato riferito all'anno 2015 primo semestre variabile da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 730,00. Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dallo stato di conservazione, si è adottato il valore di mercato unitario di 650,00 €/mq, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Corleone (PA). Tale valore è stato valutato in ragione di quanto disposto ai sensi dell'art. 173 c.p.c. e art. 568 c.p.c. esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi inclusa la riduzione del valore di mercato da praticare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, gli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le eventuali spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Magazzino Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.108, Piano Terra	100,07 mq	400,00 €/mq	€ 40.028,00	100,00	€ 40.028,00
Bene N° 2 - Appartamento Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Primo	134,54 mq	650,00 €/mq	€ 87.451,00	100,00	€ 87.451,00
				Totale lotto:	€ 127.479,00

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

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Secondo

  Trattasi di un appartamento, sito al piano secondo di un fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, a quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Corleone (PA), in via SS. Salvatore, ai civici nn. 108-110. L'intero edificio è costruito con struttura portante intelaiata in c.a., la muratura di tompagno è in blocchi di cemento forati, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate e vi è un lucernario sul corpo scala, lo strato di finitura dei prospetti esterni non è definito. L'immobile, oggetto del presente procedimento, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corleone (PA) al foglio n.76, particella n.20, sub.6. L'accesso all'intero edificio avviene dal portone d'ingresso principale, in legno massello, sito al civico n.110 della via SS. Salvatore, che permette di accedere al vano scala, rivestito in marmo e completo di ringhiera in legno, il quale distribuisce i livelli dell'intero fabbricato. L'appartamento in oggetto, sito al piano secondo, è allo stato grezzo, è presente solo la tramezzatura interna non rifinita, che suddivide l'immobile in più ambienti, che verranno in seguito adibiti a disimpegno, cucina, soggiorno, camere da letto, ripostiglio e w.c. Due di questi vani sono serviti da un balcone unico, prospiciente sulla via SS. Salvatore Tutti gli ambienti sono ampiamente illuminati e aereggiati, ma privi di infissi sia interni che esterni. La pavimentazione è in battuto di cemento, ancora non rifinita. E' presente solo l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione è mediocre, l'intero immobile è in corso di trasformazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 20, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

  Valore di stima del bene: € 54.517,50

  Dalla indagine effettuata, durante il secondo semestre dell'anno 2015, attraverso la costatazione diretta e le informazioni ricavate dagli operatori di settore, sono emersi valori medi di mercato per l'acquisto di immobili siti nel Comune di Corleone (PA), variabili da €/mq 450,00 ad €/mq 700,00. La Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra, per le abitazioni di tipo civile economico (zona Centrale/CENTRO URBANO) un valore di mercato riferito all'anno 2015 primo semestre variabile da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 730,00. Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dallo stato di conservazione, si è adottato il valore di mercato unitario di 450,00 €/mq, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Corleone (PA). Tale valore è stato valutato in ragione di quanto disposto ai sensi dell'art. 173 c.p.c. e art. 568 c.p.c. esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi inclusa la riduzione del valore di mercato da praticare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, gli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le eventuali spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Corleone (PA) - via Santissimo Salvatore, n.110, Piano Secondo	121,15 mq	450,00 €/mq	€ 54.517,50	100,00	€ 54.517,50

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