

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Megna Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 08/09/2023, il sottoscritto Ing. Megna Dario, con studio in Via Libertà, 171 - 90143 - Palermo (PA), email dariomegna@hotmail.com, PEC dario.megna@ordineingpa.it, Tel. 329 2972870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino (Coord. Geografiche: 37°57'17.76"N- 13°24'51.28"E)

## DESCRIZIONE



Immobile residenziale in Marineo composto da n.5 piani fuori terra, composto a piano terra da un ingresso-wc-ripostiglio lavanderia-vano living, a piano primo da una zona cucina e wc, a piano secondo da un vano oltre wc, a piano terzo da due vani oltre wc, a piano quarto da un sottotetto. L'immobile è distinto al foglio MU part.3583 Sub 1, categoria A/4

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



In ordine all'immobile di cui al Lotto n.1 (Lotto Unico) risulta depositata la relazione notarile nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Lo scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c., accertando i dati contenuti nel certificato notarile. Il creditore istante ha fornito relazione notarile dalla quale emerge che il creditore iscritto ai pubblici registri è la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. L'avviso conseguentemente ex art. 498 non risulta depositato in quanto l'unico credito è il medesimo creditore

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dal coniuge dell'esecutato unitamente al figlio minore, come da dichiarazione resa a verbale. L'intervenuta quindi rendeva dichiarazione a verbale specificando di essere separata dall'esecutato dal Marzo 2019 e successiva udienza di divorzio fissata in data 07/12/2023. L'intervenuta dichiarava inoltre che all'atto del matrimonio, è stato optato il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord Ovest con area esterna con altra unità immobiliare, a Sud Ovest con Via Sancimino, a Sud Est con Via S.Francesco d'Assisi ovvero con area esterna, a Nord Est con altra unità immobiliare (part.6) Si precisa che la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate riporta un orientamento errato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	37,30 mq	43,75 mq	1	47,75 mq	2,85 m	T
Piano Primo	37,30 mq	43,75 mq	1	43,75 mq	2,85 m	1°
Balcone	10,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	2,85 m	1°
Piano Secondo	37,30 mq	43,75 mq	0,9	39,38 mq	2,85 m	2°
Balcone	11,40 mq	11,40 mq	0,25	2,85 mq	2,85 m	2°
Piano Terzo	37,30 mq	43,75 mq	0,8	35,00 mq	2,85 m	3°
Balcone	11,43 mq	11,43 mq	0,25	2,86 mq	2,85 m	3°
Sottotetto (autonomo)	28,62 mq	39,25 mq	0,20	8,75 mq	1,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,86 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine balconi si è applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,25. In ordine alla superficie del sottotetto non praticabile si è applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0.20. In ordine alla superficie del piano, trattandosi di piani accessibili senza ascensore, ma esclusivamente con scala di collegamento, si è applicato il coefficiente 0.9 per la zona sita al piano secondo, 0.8 per la zona sita al piano terzo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1986 al 05/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3583 Categoria F1
Dal 05/06/2008 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 3583, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale 154 mq Rendita € 224,14

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0070665 del 12/04/2017.

- Errato orientamento catastale
- Diversa distribuzione interna
- Collocazione apertura finestra su sottotetto

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria "tav.2", avente oggetto "integrazione di sanatoria edilizia prot.11724, riportante la data del 08/05/2008

Tali difformità riguardano:

- diversa distribuzione interna pian primo con eliminazione tramezzo divisorio
- collocazione apertura finestra su sottotetto

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	3583	1		A4	3	154	154 mq	224,14 €	T-1-2-3-4	

### PRECISAZIONI

Dalla Relazione Notarile depositata non si evidenziano particolari precisazioni.

Si rileva che da quanto si evince dalla medesima relazione notarile, risulta trascritta Concessione edilizia presso la Conservatoria di Palermo il 15/05/2008 ai nn.28613/19851 emessa dal Comune di MARINEO il 12/05/2008 (CES 26/2008) per la quota di 1/1 della proprietà a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sull'immobile in oggetto.

Si rimanda per completezza di informazione alla medesima relazione notarile depositata.



## PATTI

---

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indentificata con carta d'identità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale dichiarava di essere residente presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di occupare l'immobile unitamente al figlio minore dal 2008 unitamente all'ex marito. L'intervenuta quindi rendeva dichiarazione a verbale specificando di essere separata dall'esecutato dal Marzo 2019 e successiva udienza di divorzio fissata in data 07/12/2023. L'intervenuta dichiarava inoltre che all'atto del matrimonio, è stato optato il regime di separazione dei beni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risultava abitato. L'immobile al proprio interno si presentava in discreto stato di conservazione, in linea con l'epoca costruttiva. Le finiture interne apparivano in buone condizioni di conservazione. I prospetti esterni, i sotto balconi apparivano invece in condizione degradate e dovranno essere oggetto di successive opere di manutenzione. Si precisa la presenza di recipienti di materiale simil eternit. Le condizioni sopra descritte influenzeranno conseguentemente il giudizio estimativo.

## PARTI COMUNI

---

Non si evidenziano parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si evidenzia dalla relazione notarile alcun vincolo di servitù, censo, livello e usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è prevalentemente costituito da una struttura mista in c.a. L'immobile come si evidenzia dalle ispezioni effettuate è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 in ordine al fabbricato precedentemente identificato al foglio mu part.3583. La copertura è di tipologia a falde inclinate, gli infissi sono prevalentemente in pvc

decorazione lignea e taluni con vetri camera. In alcune porzioni di immobile si notava la presenza di pompe di calore. La pavimentazione e i rivestimenti murari dei bagni sono in materiale ceramico, e in alcuni vani con installazione di parquet.

I wc presentavano tutti i servizi sanitari. Non si hanno notizie della certificazione dell'impianto elettrico. L'immobile è altresì dotato di caldaia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata con carta d'identità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale dichiarava di essere residente presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di occupare l'immobile unitamente al figlio minore dal 2008 unitamente all'ex marito. L'intervenuta quindi rendeva dichiarazione a verbale specificando di essere separata dall'esecutato dal Marzo 2019 e successiva udienza di divorzio fissata in data 07/12/2023. L'intervenuta dichiarava inoltre che all'atto del matrimonio, è stato optato il regime di separazione dei beni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 10/06/2008  
Reg. gen. 34058 - Reg. part. 6308  
Importo: € 244.662,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 31/07/2023  
Reg. gen. 39148 - Reg. part. 30281  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come si evidenzia dalle ispezioni effettuate è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 in ordine al fabbricato precedentemente identificato al foglio mu part.3583. Tale concessione edilizia (CES 26/2008) è trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 15/05/2008 ai nn.28613/19851 emessa dal Comune di MARINEO il 12/05/2008 per la quota di 1/1 della proprietà a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sull'immobile in oggetto.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0070665 del 12/04/2017.

- Errato orientamento catastale
- Diversa distribuzione interna
- Collocazione apertura finestra su sottotetto

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria "tav.2", avente oggetto "integrazione di sanatoria edilizia prot.11724, riportante la data del 08/05/2008

Tali difformità riguardano:

- diversa distribuzione interna piano primo con eliminazione tramezzo divisorio
- collocazione apertura finestra su sottotetto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile come si evidenzia dalle ispezioni effettuate è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 in ordine al fabbricato precedentemente identificato al foglio mu part.3583. Tale Concessione edilizia è presso la Conservatoria di Palermo il 15/05/2008 ai nn.28613/19851 emessa dal Comune di MARINEO il 12/05/2008 (CES 26/2008) per la quota di 1/1 della proprietà a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sull'immobile in oggetto.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0070665 del 12/04/2017.

- Errato orientamento catastale
- Diversa distribuzione interna
- Collocazione apertura finestra su sottotetto

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria "tav.2", avente oggetto "integrazione di sanatoria edilizia prot.11724, riportante la data del 08/05/2008

Tali difformità riguardano:

- diversa distribuzione interna pian primo con eliminazione tramezzo divisorio
- collocazione apertura finestra su sottotetto

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di lotto unico di immobile sito in Marineo (Pa) Via San Francesco d'Assisi n.63 identificato all'Agenzia delle Entrate al foglio MU part.3583 sub 1

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino

Immobile residenziale in Marineo composto da n.5 piani fuori terra, composto a piano terra da un ingresso-wc-ripostiglio lavanderia-vano living, a piano primo da una zona cucina e wc, a piano secondo da un vano oltre wc, a piano terzo da due vani oltre wc, a piano quarto da un sottotetto. L'immobile è distinto al foglio MU part.3583 Sub 1, categoria A/4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3583, Sub. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 58.071,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia e urbanistica., Tutti questi elementi hanno influito sul giudizio estimativo volto ad un'attenta e puntuale ricerca dell'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo. Si è tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti coefficienti correttivi facendo riferimento al manuale Tamborrino ed sole 24 ore e Paglia ed. EPC:

- 0,70 edifici di tipologia popolare in stato di conservazione in linea con l'epoca costruttiva che necessitano di opere di manutenzione estrna
- 1,05 immobili dotati di impianti autonomi
- 1,03 immobili dotati di infissi di recente installazione
- 1,05 immobili con finiture interne signorili
- 0,98 immobili che necessitano di oneri di messa a norma

Trattasi di unico lotto di vendita distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio MU part.3583 sub 1 presso il Comune di Marineo (PA), Via S. Francesco D'Assisi n.63.

L'attività estimativa ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell' unità immobiliare oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative

Immobili di tipologia residenziale

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia per capitalizzazione del reddito

In merito al metodo sintetico comparativo si sono effettuate indagini di mercato che consentissero di

rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile

In particolare, in considerazione della tipologia di immobile da stimare con tale metodologia estimativa (edifici residenziali/non residenziali) si sono utilizzati, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i parametri del Borsino Immobiliare e i parametri diretti degli Immobili dichiarati rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate e i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione

In merito al metodo secondo capitalizzazione del reddito, tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda e quindi nel caso che ci riguarda calcolando il relativo reddito potenziale dell'immobile.

$$V = R / I$$

I parametri utilizzati sono i i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i parametri del borsino immobiliare

\*\*\*

In base al procedimento sintetico comparativo otterremo:

$$V1 = Vu \times Sc \times Cq$$

Valori rilevati:

-Valori immobili dichiarati portate Agenzia Entrate €/mq 386 (n.16 transazione immobiliari in ordine ad immobili di tipologia residenziale cat.A/4 nell'arco temporale 12/2022-12/2023 nel raggio di 1Km dall'immobile oggetto di pignoramento)

-Valore OMI Zona B1 €/mq 455

-Valore Borsino immobiliare €/mq 477

In considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto e dei coefficienti correttivi applicati, si prenderà quindi un valore unitario pari a €/mq 342,24 pervenendo ad un valore complessivo pari ad € 62.582,50

\*\*\*

In base al procedimento secondo capitalizzazione del reddito:

-Valore OMI medio Zona B1 €/mq mese 1.5

-Valore Borsino immobiliare €/mq mese 1.67

$$V2 = R / i \text{ (pari al 5\% secondo i manuali precedentemente citati)} = € 69.560$$

\*\*\*

Dalla media dei due valori calcolati secondo le metodologie estimative rappresentate nel dettaglio si otterrà il valore  $V = € 66.071$

\*\*\*

In ordine alla regolarizzazione dell'unità immobiliare lo scrivente ha previsto i seguenti costi che verranno detratti dal valore di stima:

- Predisposizione della pratica catastale secondo l'attuale stato di fatto con presentazione della relativa CILA tardiva a norma della L.R 16/2016 - DPR 380/2001 per un costo complessivo di € 1.000 in conformità al progetto regolarmente depositato e approvato, di cui alla concessione edilizia e alla

pratica di sanatoria, oltre € 1.500 per sanzioni/oneri e diritti.

- Rimozione di infisso su copertura nel piano sottotetto e o predisposizione della pratica per l'apertura nell'infisso nel sottotetto - rimozioni eventuali serbatoi in eternit € 5.000

Pertanto dal valore di stima verrà detratto un costo stimato pari a € 8.000.

- Pratica per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità anche tramite asseverazione di tecnico abilitato (SCA di cui alla L.R 16/2016-DPR 380/201) per un costo complessivo di € 500 (la pratica dovrà essere corredata dei pareri che risulteranno eventualmente mancanti nel fascicolo edilizio depositato presso i pubblici uffici)

- Redazione di certificato di prestazione energetica per gli edifici e relativa attestazione degli impianti esistenti con rilascio certificati e libretti di impianto secondo la normativa vigente, per un costo di € 1.000.

Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere computata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti e all'atto dei lavori di rimozione e/o regolarizzazione delle delle parti non conformi.

L'eventuale diniego delle relative pratiche di regolarizzazione delle opere difformi, comporterà la rimessa in pristino secondo indicazioni degli uffici competenti. Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere computata a consuntivo secondo i lavori che si renderanno necessari.

In conclusione il Valore Finale dell'immobile, è stato quindi determinato in relazione anche alle condizioni qualitative e manutentive e tenendo conto anche della regolarità edilizia e urbanistica.

Pertanto si è pervenuto ad un valore finale pari e € 58.071

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino	182,86 mq	317,57 €/mq	€ 58.071,00	100,00%	€ 58.071,00
				Valore di stima:	€ 58.071,00

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.

Palermo, li 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Megna Dario

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica ed edilizia
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Documentazione catastale e ipocatastale
- ✓ N° 3 Foto - Elaborati fotografici



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino

Immobile residenziale in Marineo composto da n.5 piani fuori terra, composto a piano terra da un ingresso-wc-ripostiglio lavanderia-vano living, a piano primo da una zona cucina e wc, a piano secondo da un vano oltre wc, a piano terzo da due vani oltre wc, a piano quarto da un sottotetto. L'immobile è distinto al foglio MU part.3583 Sub 1, categoria A/4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3583, Sub. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile come si evidenzia dalle ispezioni effettuate è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 in ordine al fabbricato precedentemente identificato al foglio mu part.3583. Tale concessione edilizia (CES 26/2008) è trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 15/05/2008 ai nn.28613/19851 emessa dal Comune di MARINEO il 12/05/2008 per la quota di 1/1 della proprietà a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gravante sull'immobile in oggetto. A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0070665 del 12/04/2017. -Errato orientamento catastale -Diversa distribuzione interna -Collocazione apertura finestra su sottotetto L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria "tav.2", avente oggetto "integrazione di sanatoria edilizia prot.11724, riportante la data del 08/05/2008 Tali difformità riguardano: -diversa distribuzione interna piano primo con eliminazione tramezzo divisorio -collocazione apertura finestra su sottotetto

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marineo (PA) - Via San Francesco D'Assisi n.61-63 angolo Via Sancimino		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3583, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	182,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risultava abitato. L'immobile al proprio interno si presentava in discreto stato di conservazione, in linea con l'epoca costruttiva. Le finiture interne apparivano in buone condizioni di conservazione. I prospetti esterni, i sotto balconi apparivano invece in condizione degradate e dovranno essere oggetto di successive opere di manutenzione. Si precisa la presenza di recipienti di materiale simil eternit. Le condizioni sopra descritte influenzeranno conseguentemente il giudizio estimativo.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile residenziale in Marineo composto da n.5 piani fuori terra, composto a piano terra da un ingresso-wc-ripostiglio lavanderia-vano living, a piano primo da una zona cucina e wc, a piano secondo da un vano oltre wc, a piano terzo da due vani oltre wc, a piano quarto da un sottotetto. L'immobile è distinto al foglio MU part.3583 Sub 1, categoria A/4		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** indentificata con carta d'identità **** Omissis ****, la quale dichiarava di essere residente presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di occupare l'immobile unitamente al figlio minore dal 2008 unitamente all'ex marito. L'intervenuta quindi rendeva dichiarazione a verbale specificando di essere separata dall'esecutato dal Marzo 2019 e successiva udienza di divorzio fissata in data 07/12/2023. L'intervenuta dichiarava inoltre che all'atto del matrimonio, è stato optato il regime di separazione dei beni.		

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 31/07/2023

Reg. gen. 39148 - Reg. part. 30281

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura