

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

## PERIZIA PER PUBBLICITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2019 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>23</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2019 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.500,00.....</b>	<b>23</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



## INCARICO

All'udienza del 17/09/2019, il sottoscritto arch. S. Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email [sandreamassaro@gmail.com](mailto:sandreamassaro@gmail.com), PEC [arch.s.andrea.massaro@pec.it](mailto:arch.s.andrea.massaro@pec.it), Tel. 091 8142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37.81114015184751, 13.303952515125275)

## DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione in Corleone (PA), Vicolo Frattiglione n. 9-11, di tre elevazioni fuori terra, composto da un vano adibito a salotto oltre un ripostiglio sottoscala, a piano terra; da cinque vani e mezzo catastali al primo e secondo piano. Il tutto confinante con il detto vicolo, con proprietà **OMISSIS**, con proprietà **OMISSIS** e con proprietà **OMISSIS**.

L'immobile trovasi censito al NCEU di Corleone con i seguenti identificativi che formano di fatto una unica unità immobiliare:

PIANO TERRA: Fg. MU particella 1944 sub 1, Vicolo Frattiglione n. 9, p.T., categ. C/2, cl. 4, mq. 25, r.c. € 34,86;

PIANO PRIMO: Fg. 71 p.lla 422 sub 2 (dipendente dalla soppressione della particella 1944 sub 2), Vicolo Frattiglione n. 11, p. T-1, categ. A/6, abitazione rurale, cl. 4, vani 1,5, r.c. € 58,10.

PIANO SECONDO: Fg. MU 1944 sub 4, Vicolo Frattiglione n. 11. p.2, categ. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. € 128,08;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'esterno dell'edificio, al momento del sopralluogo, era privo di indicazioni dei numeri civici; tuttavia gli ingressi (due) sono riportati in catasto e corrispondono ai civici 9 e 11 del Vicolo Frattiglione.



Prospetto su Vicolo Frattiglione



Il prospetto è privo delle indicazioni dei numeri civici



Vicolo Frattiglione

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto del bene pignorato gli esecutati erano in regime di comunione dei beni. Con decreto del Tribunale di Termini Imerese sezione civile NRG 1339/10 in data 22/12/2010 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi. (Vedi allegato Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone).

### CONFINI

L'edificio confina con il Vicolo Frattiglione, con proprietà Catalinotto, con proprietà Sommellini e con proprietà L'Ala.

### CONSISTENZA

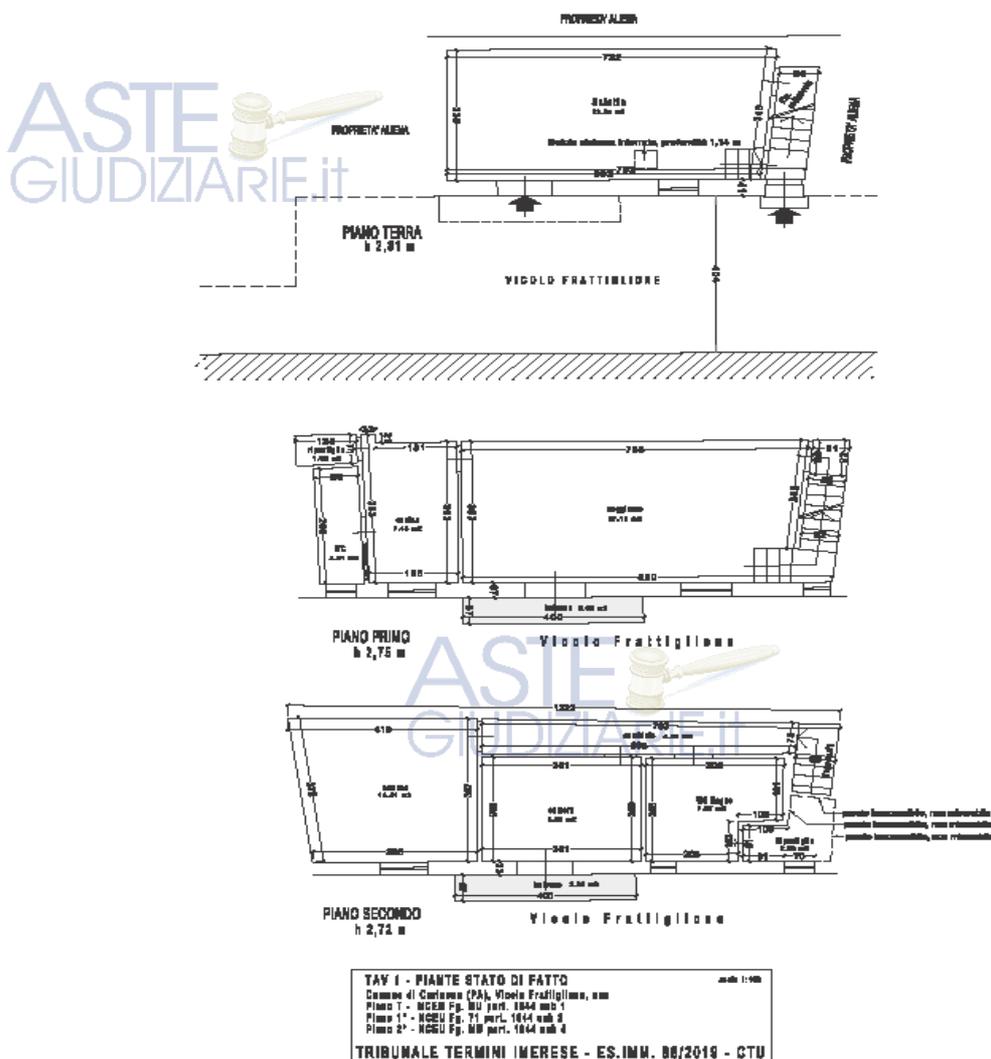
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,90 mq	32,96 mq	1,00	32,96 mq	2,81 m	Terra
Abitazione	38,52 mq	50,35 mq	1,00	50,35 mq	2,75 m	Primo
Balcone coperto	2,68 mq	2,68 mq	0,25	0,67 mq	2,75 m	Primo
Abitazione	39,21 mq	49,76 mq	1,00	49,76 mq	2,72 m	Secondo
Balcone scoperto	2,68 mq	2,68 mq	0,25	0,67 mq	2,72 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				134,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

134,41 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota: Le superfici lorde sono state ipotizzate facendo riferimento alla mezzeria degli spessori murari indicati nel progetto assentito con Licenza di costruzione edile n. 83 del 29/01/1966 rilasciata dal Comune di Corleone (vedi grafici del 1966 nonché "TAV 1 Piante Stato di fatto" allegati alla presente perizia).



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/07/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 Rendita € 0,10 Piano T

Dal 30/06/1987 al 13/07/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 4 Categoria F3 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 08/10/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1944, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 0,16 Piano 1
Dal 13/07/1992 al 08/10/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 Rendita € 34,86 Piano T
Dal 13/07/1992 al 05/04/1993	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 4 Categoria F3 Piano 2
Dal 08/10/1992 al 28/10/2000	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 Rendita € 34,86 Piano T
Dal 08/10/1992 al 28/10/2000	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1944, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 58,10 Piano 1
Dal 05/04/1993 al 28/10/2000	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 2
Dal 28/10/2000 al 16/11/2006	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 71, Part. 1944, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 58,10 Piano T-1
Dal 28/10/2000 al 20/11/2021	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 Rendita € 34,86 Piano T
Dal 28/10/2000 al 20/11/2021	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1944, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 2
Dal 16/11/2006 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 71, Part. 422, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 58,10



		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 20/11/2021	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 71, Part. 422, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 58,10 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nota: L'unità immobiliare MU part. 1944 sub 4 è annotata in Catasto, sin dall'impianto meccanografico, come "in costruzione", Partita 4615, Mod. 58 4615. La stessa unità immobiliare, dal 05/04/1993, è annotata ancora "in costruzione"; i dati riportati in perizia derivano dalla "Variazione della destinazione del 05/04/1993 in atti dal 15/05/1999 Fabbricato in costruzione Abitazione (n. 35077.1/1993)"; la notifica è relativa alla Partita 1004049, Mod. 58 4615. Di fatto i lavori al secondo piano (sub 4) sono stati completati in epoca indefinita.

(Vedi allegate Visure storiche per immobile).

## 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	1944	1		C2	4	25	33 mq	34,86 €	T	
	71	422	2		A6	4	1,5	47 mq	58,1 €	T-1	
	MU	1944	4		A4	2	4		128,08 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Data: 27/09/2019 - n. T148286 - Richiedente: MSSSV752E7Q273H

Agenzia del Territorio <b>CAIASIO FABBRICATI</b> Vico Provinciale di Palermo	Demarcazione protocollata n. PA0274100 del 29/09/2008 Planimetria di V.A.T. in Umore di Uff. Umore Vico Frattiglione	Foglio: 11 Particella: 1044	Foglio: 11 Particella: 1044
---	--	--------------------------------	--------------------------------

Umore planimetria in mt

Data: 27/09/2019 - n. T148286 - Richiedente: MSSSV752E7Q273H  
 Foglio: 11 - Formato di accensione: A4(10x20) - Formato stampa richiesta: A4(10x20)

Data: 27/09/2019 - n. T148327 - Richiedente: MSSSV752E7Q273H

Agenzia del Territorio <b>CAIASIO FABBRICATI</b> Vico Provinciale di Palermo	Demarcazione protocollata n. PA0274100 del 29/09/2008 Planimetria di V.A.T. in Umore di Uff. Umore Vico Frattiglione	Foglio: 11 Particella: 1044	Foglio: 11 Particella: 1044
---	--	--------------------------------	--------------------------------

Umore planimetria in mt

Data: 27/09/2019 - n. T148327 - Richiedente: MSSSV752E7Q273H  
 Foglio: 11 - Formato di accensione: A4(10x20) - Formato stampa richiesta: A4(10x20)

Ministero delle Finanze  
 Direzione Generale del Catasto e delle R.L.T.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D. 13-4-1984 n. 88)**

Ufficio Tecnico Catasto - Palermo  
 088077 054885  
 N.C.E.U.

1228282

Trattandosi di fatto di una sola unità immobiliare adibita a civile abitazione occorre provvedere alla variazione catastale per fusione, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna.

Nota: La planimetria catastale relativa al piano secondo, sub 4, è tratta dagli allegati all'atto di mutuo fondiario 29/03/2007 poiché la planimetria attualmente non è disponibile al Catasto essendo, il detto sub 4, censito come "in corso di costruzione".

**STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento nel suo complesso risulta ad oggi abitato da **OMISSIS** che vi risiede con i propri figli. L'appartamento è in buone condizioni manutentive e strutturali. L'edificio è privo di ascensore.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è esposto a Sud-Est, col suo unico prospetto con ingressi sul Vico Frattiglione (civici 9 e 11). L'appartamento si articola nelle tre elevazioni fuori terra dell'edificio: piano terra; primo; secondo. I tre piani sono collegati da una scala interna ad unica rampa per piano. L'altezza interna utile è di mt. 2,72 a piano terra; mt. 2,75 al primo piano; m. 2,81 a piano secondo. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura. L'attuale stato strutturale dell'edificio deriva da un progetto assentito con Licenza di costruzione edile n. 83 del 29/01/1966 rilasciata dal Comune di Corleone (vedi elaborati del 1966 nonché "TAV 1 Piante Stato di fatto" allegati alla presente perizia). Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate.

Firmato Da: MASSARO SALVATORE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d8e93ff66de6e09e6ff4dfdb8ab082b

La pavimentazione interna e i rivestimenti dei servizi sono in ceramica.

Le rampe delle scale interne sono rivestite in marmo.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate, in legno.

L'edificio ha copertura a tetto, inaccessibile.

L'impianto elettrico, idrico e termico con termosifoni e con caldaia esterna sul prospetto su Vicolo Frattiglione, sono sottotraccia sebbene, per l'impianto termico, sia disattivata l'alimentazione a metano.

Non esiste impianto di allarme né ascensore interno né posto auto.

Al piano terra esiste una cisterna interrata, presumibilmente in c.a., per lo stoccaggio di acqua da acquedotto comunale; la cisterna è provvista di botola di ispezione di cm 47x47 in piano con il pavimento. L'interno della cisterna ha dimensioni di 236x97 cm circa e una profondità di 114 cm misurata dal piano di calpestio. Al momento del sopralluogo del 30/11/2021 la cisterna aveva una colonna d'acqua di circa 84 cm, corrispondente ad un volume di circa 2 mc di acqua. Alla vista l'acqua appariva limpida.

L'appartamento nel suo complesso è in buono stato di manutenzione.



1. L'interno del piano terra





2. L'interno del piano terra, nel pavimento si nota la botola della cisterna interrata



3. La botola della cisterna interrata, al piano terra

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **OMISSIS**, che vi risiede coi propri figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 02/04/2007  
Reg. gen. 24774 - Reg. part. 5998  
Importo: € 75.000,00  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio **OMISSIS**  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 193979  
Note: **OMISSIS**



## Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 24/05/2019  
Reg. gen. 21873 - Reg. part. 16602  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Note: Nella "Sezione D-Ulteriori informazioni" a pag. 2 e 3 della nota di trascrizione è riportata la seguente dicitura: "**OMISSIS**, nella qualità di Procuratrice speciale di **OMISSIS**., dichiara che intende sottoporre al esecuzione forzata il seguente immobile in proprietà per la quota di metà ciascuno dei signori[...]". (Segue la descrizione degli immobili oggetto della presente procedura e i dati anagrafici degli odierni esecutati [n.d.r.]).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato con Licenza di Costruzione edile n. 83 del 26/01/1966. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corleone non si evincono pratiche edilizie relative all'edificio in oggetto successive alla citata Licenza edilizia n. 83 del 1966.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Gli impianti, per quanto constatabile, appaiono a norma ma sono privi di dichiarazione di conformità.

Lo stato dei luoghi, per quanto concerne la cubatura e la superficie coperta, corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione (Licenza di costruzione n. 83 del 29/01/1966); gli interni sono difformi per diversa distribuzione interna; il piano terra è difforme per destinazione d'uso (risulta censito come magazzino cat. C/2 ma, di fatto, è un vano adibito a salotto funzionalmente compreso nella unità immobiliare unica destinata a civile abitazione.



Nel prospetto (unico, su Vicolo Frattiglione) i balconi che compaiono nei grafici allegati alla Licenza edilizia del 1966 sono stati realizzati con dimensioni inferiori (vedi Tavola dello stato di fatto).

Il piano terra ha dimensioni planimetriche inferiori rispetto ai piani primo e secondo in quanto la parte a sinistra del piano terra guardando il prospetto (non riportato nella TAV 1 Pianta dello stato di fatto ma visibile nella seguente foto 4 in basso a sinistra, con saracinesca) non fu oggetto, nel 2000, della compravendita e dunque non appartiene agli odierni eseguiti.



4. Prospetto su Vicolo Frattiglione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5. Prospetto su Vicolo Frattiglione



ASTE  
GIUDIZIAR

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6. Vicolo Frattiglione





7. Primo piano, soggiorno-pranzo

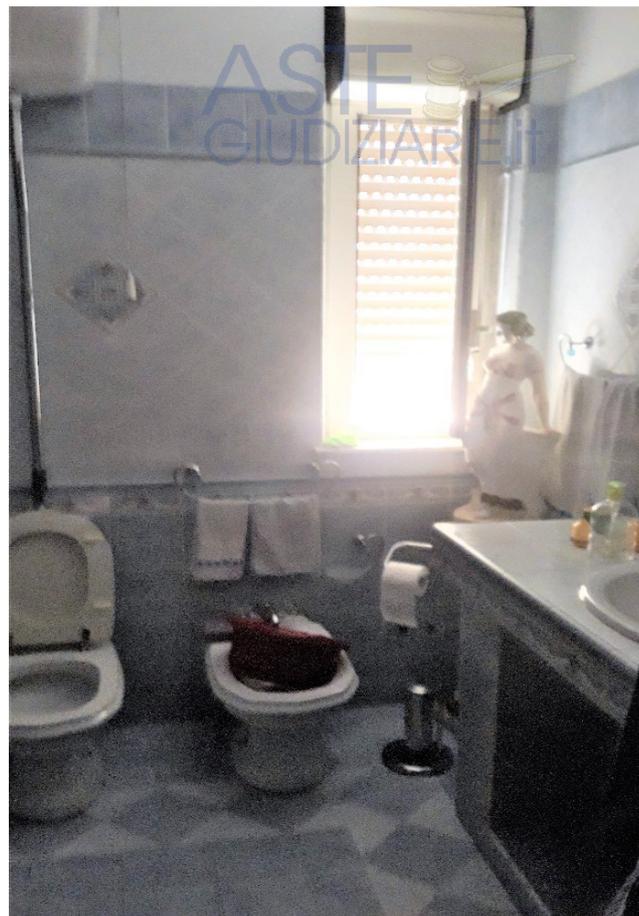


8. Primo piano, soggiorno-pranzo, in fondo l'accesso alla cucina

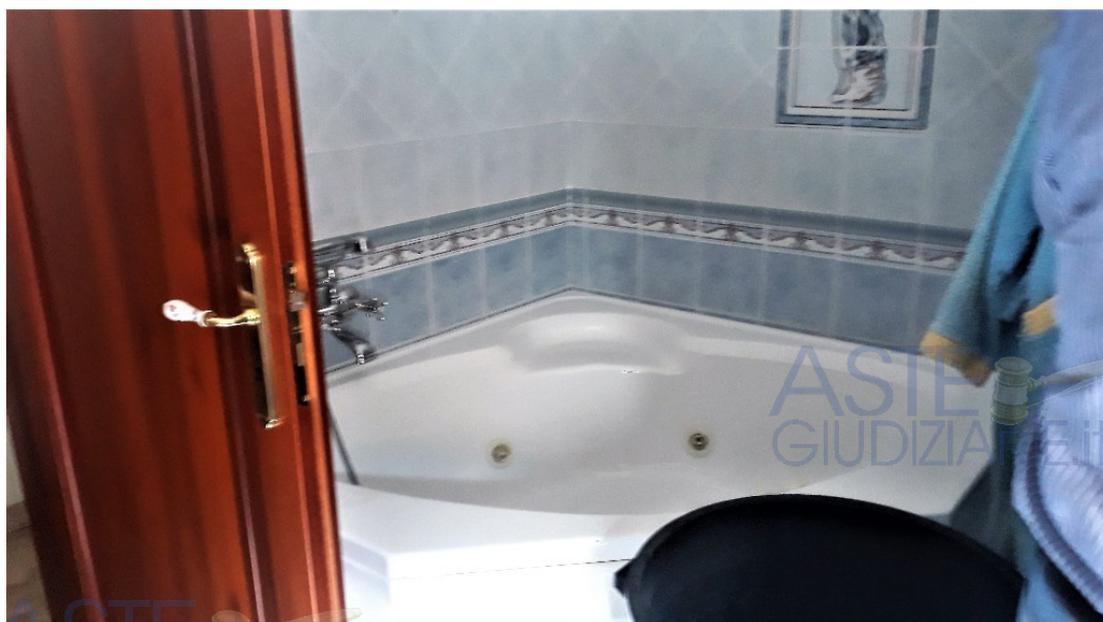




9. La rampa che dal piano terra conduce al primo piano. In fondo il portoncino d'ingresso sul Vicolo Frattiglione



10. Secondo piano, WC bagno con doppio lavabo



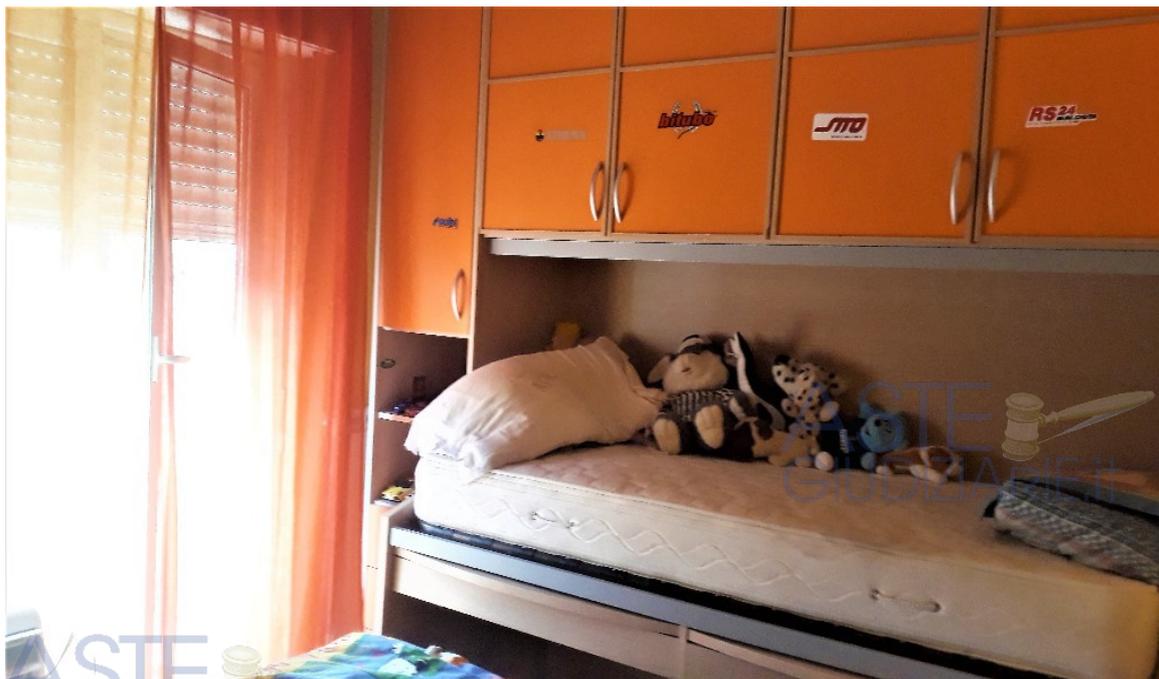
11. Secondo piano, la vasca da bagno ad angolo





12. Secondo piano, il doppio lavabo in bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



13. Secondo piano, camera letto ragazzi





14 Piano secondo, camera matrimoniale



15. Piano secondo, camera matrimoniale, particolare dell'impianto termico [disattivato]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





16.

*Secondo piano, corridoio: a sinistra le porte del bagno e della camera ragazzi; in fondo la camera matrimoniale*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



## Metodo di stima:

Si procede alla stima con metodo comparativo facendo riferimento ai valori di mercato unitari al mq di superficie lorda stimati dall'O.M.I. che riporta, per il 1° semestre 2021, un valore di larga massima pari ad € 740 che si considera adottabile per la determinazione del valore finale in virtù dello stato di manutenzione e di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene nel suo complesso. Per ulteriori dati di stima si è fatto riferimento anche ai dati forniti dal sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) che sebbene puramente indicativi perché calcolati in modo automatizzato dai propri software di pre-valutazione, confermano, in buona sostanza, i dati forniti dall'O.M.I..

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

- **Bene UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2

Fabbricato per civile abitazione in Corleone (PA), Vicolo Frattiglione n. 9-11, di tre elevazioni fuori terra, composto da un vano adibito a salotto oltre un ripostiglio sottoscala, a piano terra; da cinque vani e mezzo catastali al primo e secondo piano. Il tutto confinante con il detto vicolo, con proprietà **OMISSIS**, con proprietà **OMISSIS** e con proprietà **OMISSIS**.

L'immobile trovasi censito al NCEU di Corleone con i seguenti identificativi che formano di fatto una unica unità immobiliare:

- **PIANO TERRA:** Fg. MU particella 1944 sub 1, Vicolo Frattiglione n. 9, p.T., categ. C/2, cl. 4, mq. 25, r.c. € 34,86;
- **PIANO PRIMO:** Fg. 71 p.lla 422 sub 2 (dipendente dalla soppressione della particella 1944 sub 2), Vicolo Frattiglione n. 11, p. T-1, categ. A/6, abitazione rurale, cl. 4, vani 1,5, r.c. € 58,10;
- **PIANO SECONDO:** Fg. MU 1944 sub 4, Vicolo Frattiglione n. 11. p.2, categ. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. € 128,08.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2	134,41 mq	740,00 €/mq	€ 99.463,40	100,00%	€ 99.463,40
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 99.463,40</b>

Valore di stima: € 99.463,40

## Per la regolarizzazione urbanistica occorrono le seguenti pratiche:

- per il piano terra: Permesso di costruire per cambio destinazione d'uso;
- per il 1° e 2° piano, unica CILA Tardiva, per diversa distribuzione interna;
- per l'intero edificio: variazione catastale per fusione, cambio destinazione d'uso, diversa distribuzione interna.

Il costo delle pratiche per la regolarizzazione (compresi oneri, diritti, spese tecniche ed IVA) si stima in complessivi **€ 5.000,00**.



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€



**Valore finale di stima:** € 94.463,40 e, **in cifra tonda, € 94.500,00** (Euro Novantaquattromilacinquecento/00)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con decreto del Tribunale di Termini Imerese sezione civile NRG 1339/10 in data 22/12/2010 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**, odierni esecutati. (Vedi Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Corleone).

§

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto On.le Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 23/12/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*arch. S. Andrea Massaro*



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita 28/10/2000 rep. 73048 racc. 20275 (Aggiornamento al 30/11/2021)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza di costruzione edile n. 83 del 29/01/1966 (Aggiornamento al 19/11/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 500 All. D , particella 1944, Comune Corleone (Aggiornamento al 09/07/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie piano T-1-2 (Aggiornamento al 20/11/2021)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Grafici Licenza edilizia n. 83 del 29/01/1966 (Aggiornamento al 19/11/2021)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - TAV 1- Stato di fatto piani T-1-2 (Aggiornamento al 19/12/2021)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - TAV 2 - Tavola comparativa piano 2° (Aggiornamento al 19/12/2021)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure piani T-1-2 (Aggiornamento al 20/11/2021)
- ✓ N° 9 Google maps - Google Maps Corleone Vicolo Frattiglione (Aggiornamento al 19/12/2021)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto Corleone, Vicolo Frattiglione (Aggiornamento al 19/12/2021)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica esterni ed interni (Aggiornamento al 19/12/2021)
- ✓ N° 12 - Certificati anagrafici degli esecutati.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2

Fabbricato per civile abitazione in Corleone (PA), Vicolo Frattiglione n. 9-11, di tre elevazioni fuori terra, composto da un vano adibito a salotto oltre un ripostiglio sottoscala, a piano terra; da cinque vani e mezzo catastali al primo e secondo piano. Il tutto confinante con il detto vicolo, con proprietà **OMISSIS**, con proprietà **OMISSIS** e con proprietà **OMISSIS**.

L'immobile trovasi censito al NCEU di Corleone con i seguenti identificativi che formano di fatto una unica unità immobiliare:

- **PIANO TERRA:** Fg. MU particella 1944 sub 1, Vicolo Frattiglione n. 9, p.T., categ. C/2, cl. 4, mq. 25, r.c. € 34,86;
- **PIANO PRIMO:** Fg. 71 p.lla 422 sub 2 (dipendente dalla soppressione della particella 1944 sub 2), Vicolo Frattiglione n. 11, p. T-1, categ. A/6, abitazione rurale, cl. 4, vani 1,5, r.c. € 58,10;
- **PIANO SECONDO:** Fg. MU 1944 sub 4, Vicolo Frattiglione n. 11. p.2, categ. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. € 128,08.

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

**Prezzo base d'asta: € 94.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.500,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corleone (PA) - Via Frattiglione 9-11, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1944, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 71, Part. 422, Sub. 2, Categoria A6 - Fg. MU, Part. 1944, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	134,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buone condizioni manutentive e strutturali. L'edificio è privo di ascensore.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato per civile abitazione in Corleone (PA), Vicolo Frattiglione n. 9-11, di tre elevazioni fuori terra, composto da un vano adibito a salotto oltre un ripostiglio sottoscala, a piano terra; da cinque vani e mezzo catastali al primo e secondo piano. Il tutto confinante con il detto vicolo, con proprietà <b>OMISSIS</b>, con proprietà <b>OMISSIS</b> e con proprietà <b>OMISSIS</b>.</p> <p>L'immobile trovasi censito al NCEU di Corleone con i seguenti identificativi che formano di fatto una unica unità immobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIANO TERRA:</b> Fg. MU particella 1944 sub 1, Vicolo Frattiglione n. 9, p.T., categ. C/2, cl. 4, mq. 25, r.c. € 34,86;</li> <li>• <b>PIANO PRIMO:</b> Fg. 71 p.la 422 sub 2 (dipendente dalla soppressione della particella 1944 sub 2), Vicolo Frattiglione n. 11, p. T-1, categ. A/6, abitazione rurale, cl. 4, vani 1,5, r.c. € 58,10;</li> <li>• <b>PIANO SECONDO:</b> Fg. MU 1944 sub 4, Vicolo Frattiglione n. 11. p.2, categ. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. € 128,08.</li> </ul> <p><b>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</b></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da <b>OMISSIS</b> , che vi risiede coi propri figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 02/04/2007  
Reg. gen. 24774 - Reg. part. 5998  
Importo: € 75.000,00  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio **OMISSIS**  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 193979  
Note: **OMISSIS**

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 24/05/2019  
Reg. gen. 21873 - Reg. part. 16602  
A favore di **OMISSIS**  
Contro **OMISSIS**  
Note: Nella "Sezione D-Ulteriori informazioni" a pag. 2 e 3 della nota di trascrizione è riportata la seguente dicitura: "**OMISSIS**, nella qualità di Procuratrice speciale di **OMISSIS**, dichiara che intende sottoporre al esecuzione forzata il seguente immobile in proprietà per la quota di metà ciascuno dei signori[...]". (Segue la descrizione degli immobili oggetto della presente procedura e i dati anagrafici degli odierni esecutati [n.d.r.]).

