
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Trabia (PA) - Via Saso, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1.....	25
Lotto 2.....	26
Lotto 3.....	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	30
Lotto 3.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 34.900,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.220,00	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 19.100,00	34

INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Misilmeri (PA), PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trabia (PA) - Via Saso, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.995153, 13.652553)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T (Coord. Geografiche: 37.994660, 13.654896)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.994660, 13.654896)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA SASO, PIANO 1

L'immobile interessato da E.I. si trova fra piazza Lanza, via Sasso e via Matrice, nel Comune di Trabia. Si accede al bene da via Saso da dove percorrendo una scala si giunge ai due ambienti che costituiscono l'oggetto dell'E.I. Il primo ambiente dalla forma rettangolare ha una finestra che da su via Madrice e un w.c.. Percorrendo la prima stanza, adibita a sala d'aspetto, si giunge al secondo ambiente, attualmente adibito ad ufficio, tale ambiente ha due balconi che danno uno su piazza Lanza e uno su via Saso.

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.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TRABIA (PA) - VIA CALCAGNO 6, PIANO T

L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice. Si accede al bene dal numero 6 di via Calcagno. L'immobile è costituito da un vano più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso la porta d'ingresso e a via Madrice attraverso una finestra.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - VIA CALCAGNO 4, PIANO 1

L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice con affaccio su via La Masa. Si accede al bene dal numero 4 di via Calcagno. L'immobile è costituito da due vani, letto e cucina, più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso una scala interna che da via Calcagno conduce al primo piano. La cucina ha un balcone su via La Masa mentre la camera da letto ha un balcone su via Calcagno.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trabia (PA) - Via Saso, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 30/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento sarebbe stata comunicata durante il primo sopralluogo, la trascrizione il 19/01/2023 ai nn. R.G. n. 2916- R.P. n. 2376. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 9 marzo 2023 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 08/03/2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto di Compravendita.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Saso, Piazza Lanza e Via Madrice. Al piano superiore, inferiore e destro con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	48,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1999 al 07/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1435 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 28/10/1999 al 15/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1435 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 28/10/1999 al 15/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1435 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 15/02/2000 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1435, Sub. 2 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 406,71 Piano Primo

Immobile originato dalle seguenti particelle soppresse:
Foglio MU Particella 1434 Subalterno 2
Foglio MU Particella 1435

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	1435	2		A10	U	2,5 vani	65 mq	406,71 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Ancora dalle visure catastali si ricava che "...VARIAZIONE del 15/02/2000 in atti dal 15/02/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA ABITAZIONI NEGOZIO, UFFICIO ED ABITAZIONE (n. C00454.1/2000) ..."

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo, redatto la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia che:

- la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4).
- nell'immobile in esame si rilevata una differenza fra tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in particolare una finestra che da su via Madrice risulta difforme in dimensione e posizione rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (cfr.all.5 e 8).

Ove la legge lo permette la difformità potrà essere regolarizzata mediante la compilazione e presentazione di apposito D.O.C.F.A. Si stima che per l'aggiornamento catastale tramite D.O.C.F.A. avrà un costo di €1500,00.

(importo che sarà decurtato dal valore complessivo della stima)

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, non si trova inserito in un contesto condominiale, e non ha parti comuni con le restanti unità immobiliari dell'edificio, tranne le parti strutturali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura in muratura portante, probabilmente i solai sono in laterocemento (anche se non sono state effettuate indagini invasive), la copertura dell'intera struttura è a falde con tegole anche se l'immobile oggetto di esecuzione si trova al primo piano.

Il tetto dei due ambienti che costituiscono l'immobile e a volte, in particolare quello della stanza adibita ad ufficio è decorato con stucchi gessi e affreschi. La pavimentazione è composta da graniglia di marmo e ceramica. Le imposte interne sono realizzate in legno e vetro, quelle esterne sono delle persiane in legno. L'impianto elettrico, sotto traccia, ha una corrente di rete di 220 volt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1999 al 13/08/2009	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luzzio Mariano	28/10/1999	43737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/11/1999	41793	30268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1999 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luzio Mariano	28/10/1999	43737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/11/1999	41793	30268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barabbino Mario	13/08/2009	28784	15449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		14/08/2009	63899	44756
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta all'esecutato per atto di compravendita del **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****.

La restante quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta all'esecutato per atto di compravendita del **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****, cui era pervenuto per averlo acquistato da **** Omissis **** con atto del **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 14/08/2009
Reg. gen. 63906 - Reg. part. 13652
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Barabbino Mario
Data: 13/08/2009
N° repertorio: 28791
N° raccolta: 15456

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Termini Imerese il 19/01/2023
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 2376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). “- *Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79*

- *Interamente ricadente in Zona di tutela. Area di 200 metri di raggio dal punto di captazione dei pozzi nel rispetto del D.Lgs.11/ 5/ 1999 n.152 e ss.mm.ii per come sostituito dall'art.5 del D.Lgs.258/ 2000.*

Vincolo sismico L. 64/74 – D.M. 10/03/1969.....” ancora sempre secondo lo stesso certificato “.... *Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone “B1”, corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona “A” per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra).*

Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive.

Cortili e chiostrine; Ammesse.

Costruzioni accessorie: Non ammesse.

Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00.

L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi.

Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A.

Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ...”

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie o concessioni o grafici il Comune trasmetteva al sottoscritto C.T.U in data 14 dicembre 2023 una nota dove così riportava “...*In riferimento al Suo sollecito del 16/09/2023 trasmettiamo tutto ciò che è presente nei nostri archivi di edilizia privata e sanatoria”* e per quanto riguarda il lotto in esame l'U.T.C. trasmetteva solo una autorizzazione allo scarico, rilasciata in data 15/02/2000, riferita ad un'attività commerciale. L'autorizzazione si riferisce alla particella 1435 e non alla particella 1435 sub 2 oggetto di E.I.. Poiché in data 15/02/2000, come si apprende dalle visure catastali è stata effettuato un frazionamento e fusione con la soppressione degli immobili con Foglio MU Particella 1434 Subalterno 2 e Foglio MU Particella 1435 non è chiaro se il documento (cfr.all.7) si riferisca all'immobile di nostro interesse. Secondo quanto esposto sopra poco si può dire per quanto riguarda la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 30/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento sarebbe stata comunicata durante il primo sopralluogo, la trascrizione il 19/01/2023 ai nn. R.G. n. 2916- R.P. n. 2376. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 9 marzo 2023 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 08/03/2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto di Compravendita.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Calcagno via Madrice. Al piano superiore con altra proprietà dell'esecutato, al piano inferiore e destro con altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	19,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2004 al 13/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 960, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 26 mq Rendita € 457,89 Graffato 962 Sub. 1
Dal 13/08/2009 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 960, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 26 mq Rendita € 457,89 Piano T Graffato 962 Sub. 1

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	960	3		C1	5		26 mq	457,89 €	T	962 Sub. 1

Corrispondenza catastale

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

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo, redatto la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia che:

- la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4).
- nell'immobile in esame si rilevata una differenza fra tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in particolare il w.c. non risulta nella planimetria catastale.(cfr.all.5 e 8).

Si consideri pure che non è stato possibile accedere ad una zona, nel rilievo segnata come zona inaccessibile, in quanto non è stato trovato il d'accesso.

Ove la legge lo permette la difformità potrà essere regolarizzata mediante la compilazione e presentazione di apposito D.O.C.F.A. Si stima che per l'aggiornamento catastale tramite D.O.C.F.A. avrà un costo di €1500,00. (importo che sarà decurtato dal valore complessivo della stima)

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, non si trova inserito in un contesto condominiale, e non ha parti comuni con le restanti unità immobiliari dell'edificio, tranne le parti strutturali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura in muratura portante, probabilmente i solai sono in laterocemento (anche se non sono state effettuate indagini invasive), la copertura dell'intera struttura è a falde con tegole anche se l'immobile oggetto di esecuzione si trova al piano terra.

La pavimentazione è composta da piastrelle tipo monocottura chiaro. Le pareti sono trattate con intonaco tipo livigni. La porta d'ingresso è composta da una saracinesca in acciaio mentre gli infissi interni sono realizzati in alluminio e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2003 al 13/08/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbarino Mario	07/03/2003	22514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	10418	7735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Barabbino Mario	07/03/2023	22514	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2023	10418	7735
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barabbino Mario	08/03/2023	28784	15449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/08/2009	63899	44756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 14/08/2009
Reg. gen. 63906 - Reg. part. 13652
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Barabbino Mario
Data: 13/08/2009
N° repertorio: 28791
N° raccolta: 15456
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 24/12/2023

Reg. gen. 53805 - Reg. part. 10071
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Grimaldi Agostino
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 55402

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Termini Imerese il 19/01/2023
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 2376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). “- *Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/ 77 e D.A. n.185 del 10/11/79*

Vincolo sismico L. 64/74 – D.M. 10/03/1969.....” ancora sempre secondo lo stesso certificato

“ Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone “B1”, corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona “A” per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra).

Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive.

Cortili e chiostrine; Ammesse.

Costruzioni accessorie: Non ammesse.

Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00.

L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi.

Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A.

Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ...”

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie o concessioni o grafici il Comune trasmetteva al sottoscritto C.T.U in data 14 dicembre 2023 una nota dove così riportava "*....In riferimento al Suo sollecito del 16/09/2023 trasmettiamo tutto ciò che è presente nei nostri archivi di edilizia privata e sanatoria*" e per quanto riguarda il lotto in esame l'U.T.C. trasmetteva una autorizzazione allo scarico, rilasciata in data 22/04/2014 e riferita ad un'attività commerciale sita in via Calcagno n.6 nel territorio di Trabia in catasto al foglio MU particella 960 sub 3. Sempre per lo stesso immobile è stata trasmessa un certificato di agibilità n.44 del 12/08/2014. In questo documento si attesta l'agibilità del piano terra di un fabbricato, adibito ad attività commerciale, ubicato in Trabia in via Calcagno n.6, distinto al catasto al foglio di mappa MU particella 960 sub. 3.(cfr.all.7). Secondo quanto esposto sopra poco si può dire per quanto riguarda la regolarità edilizia in quanto non vi sono grafici da confrontare con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 30/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento sarebbe stata comunicata durante il primo sopralluogo, la trascrizione il 19/01/2023 ai nn. R.G. n. 2916- R.P. n. 2376. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 9 marzo 2023 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 08/03/2023 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto di Compravendita.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Calcagno via Madrice e via La Masa. Al piano terra, in parte, con altra proprietà dell'esecutato, a destra e al piano terra con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,75 mq		

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2009 al 05/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 960, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 85,22 Piano 1 Graffato 962 Sub. 2
Dal 13/08/2009 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 960, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 85,22 Piano 1 Graffato 962 Sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	960	4		A4	5	2,5		85,22 €	1	962 Sub. 2

Corrispondenza catastale

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

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo, redatto la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia che:

- Lo stato dei luoghi dei beni in oggetto risulta conforme a quanto depositato nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (cfr all.5 e 8)
- la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4)

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile, non si trova inserito in un contesto condominiale, e non ha parti comuni con le restanti unità immobiliari dell'edificio, tranne le parti strutturali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura in muratura portante, probabilmente i solai sono in laterocemento (anche se non sono state effettuate indagini invasive), la copertura dell'intera struttura è a falde con tegole anche se l'immobile oggetto di esecuzione si trova al primo piano.

La pavimentazione è composta da piastrelle tipo cementine decorate. Le pareti sono trattate con intonaco tipo livigni. Gli infissi esterni sono composti da persiane in legno quelli interni da vetro e legno. Le porte interne sono di legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2003 al 13/08/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbarino Mario	07/03/2003	22514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2003	10418	7735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Barabbino Mario	07/03/2023	22514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2023	10418	7735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barabbino Mario	08/03/2023	28784	15449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/08/2009	63899	44756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 14/08/2009
Reg. gen. 63906 - Reg. part. 13652
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Barabbino Mario
Data: 13/08/2009
N° repertorio: 28791
N° raccolta: 15456
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 24/12/2023
Reg. gen. 53805 - Reg. part. 10071
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Grimaldi Agostino
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 55402

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Termini Imerese il 19/01/2023
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 2376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). ".....- Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79

Vincolo sismico L. 64/74 – D.M. 10/03/1969....." ancora sempre secondo lo stesso certificato

"... Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone "B1", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona "A" per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra).

Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive.

Cortili e chiostrine; Ammesse.

Costruzioni accessorie: Non ammesse.

Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00.

L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi.

Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A.

Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie o concessioni o grafici il Comune trasmetteva al sottoscritto C.T.U in data 14 dicembre 2023 una nota dove così riportava "....In riferimento al Suo sollecito del 16/09/2023 trasmettiamo tutto ciò che è presente nei nostri archivi di edilizia privata e sanatoria" e per quanto riguarda il lotto in esame l'U.T.C. non ha trasmesso nessun documento. Secondo quanto esposto sopra poco si può dire per quanto riguarda la regolarità edilizia in quanto non vi sono grafici o altri dati da confrontare con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trabia (PA) - Via Saso, piano 1

L'immobile interessato da E.I. si trova fra piazza Lanza, via Sasso e via Matrice, nel Comune di Trabia. Si accede al bene da via Saso da dove percorrendo una scala si giunge ai due ambienti che costituiscono l'oggetto dell'E.I. Il primo ambiente dalla forma rettangolare ha una finestra che da su via Matrice e un w.c.. Percorrendo la prima stanza, adibita a sala d'aspetto, si giunge al secondo ambiente, attualmente adibito ad ufficio, tale ambiente ha due balconi che danno uno su piazza Lanza e uno su via Saso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1435, Sub. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 45.500,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio

urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale. Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEPOI. (cfr.all.10). In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Trabia (PA) - Via Saso, piano 1	65,00 mq	700,00 €/mq	€ 45.500,00	100,00%	€ 45.500,00
				Valore di stima:	€ 45.500,00

Valore di stima: € 45.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immediatezza della vendita	15,00	%
Spese regolamentazione catastale	1500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 34.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T**
 L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice. Si accede al bene dal numero 6 di via Calcagno. L'immobile è costituito da un vano più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso la porta d'ingresso e a via Madrice attraverso una finestra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 3, Categoria C1, Graffato 962 Sub. 1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.400,00
 Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si

tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale. Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEPOI. (cfr.all.10). In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T	26,00 mq	900,00 €/mq	€ 23.400,00	100,00%	€ 23.400,00
				Valore di stima:	€ 23.400,00

Valore di stima: € 23.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immediatezza della vendita	15,00	%
Spese regolamentazione catastale	1500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 17.220,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1
L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice con affaccio su via La Masa. Si accede al bene dal numero 4 di via Calcagno. L'immobile è costituito da due vani, letto e cucina, più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso una scala interna che da via Calcagno conduce al

primo piano. La cucina ha un balcone su via La Masa mentre la camera da letto ha un balcone su via Calcagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 962 Sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 23.875,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale. Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEPOI. (cfr.all.10). In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1	47,75 mq	500,00 €/mq	€ 23.875,00	100,00%	€ 23.875,00
				Valore di stima:	€ 23.875,00

Valore di stima: € 23.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immediatezza della vendita	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 19.100,00

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.

Misilmeri, li 22/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - rilievo fotografico di n° 22 fotografie
- ✓ N° 3 - visure catastali storiche
- ✓ N° 4 - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - planimetria catastale
- ✓ N° 6 - ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 7 - documentazione tecnica trasmessa dall'UTC di Trabia relativa agli immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8 - rilievo grafico
- ✓ N° 9 - Certificati rilasciati dal comune di Trabia
- ✓ N° 10 - valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trabia (PA) - Via Saso, piano 1
L'immobile interessato da E.I. si trova fra piazza Lanza, via Sasso e via Matrice, nel Comune di Trabia. Si accede al bene da via Saso da dove percorrendo una scala si giunge ai due ambienti che costituiscono l'oggetto dell'E.I. Il primo ambiente dalla forma rettangolare ha una finestra che da su via Madrice e un w.c.. Percorrendo la prima stanza, adibita a sala d'aspetto, si giunge al secondo ambiente, attualmente adibito ad ufficio, tale ambiente ha due balconi che danno uno su piazza Lanza e uno su via Saso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1435, Sub. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). "- Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/ 77 e D.A. n.185 del 10/11/79 - Interamente ricadente in Zona di tutela. Area di 200 metri di raggio dal punto di captazione dei pozzi nel rispetto del D.Lgs.11/ 5/ 1999 n.152 e ss.mm.ii per come sostituito dall'art.5 del D.Lgs.258/ 2000. Vincolo sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969....." ancora sempre secondo lo stesso certificato " Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone "B1", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona "A" per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra). Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive. Cortili e chiostrine; Ammesse. Costruzioni accessorie: Non ammesse. Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00. L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi. Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A. Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ..."

Prezzo base d'asta: € 34.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T
L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice. Si accede al bene dal numero 6 di via Calcagno. L'immobile è costituito da un vano più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso la porta d'ingresso e a via Matrice attraverso una finestra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 3, Categoria C1, Graffato 962 Sub. 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). "- Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o

parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79 Vincolo sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969....." ancora sempre secondo lo stesso certificato ".... Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone "B1", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona "A" per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra). Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive. Cortili e chiostrine; Ammesse. Costruzioni accessorie: Non ammesse. Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00. L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi. Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A. Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ..."

Prezzo base d'asta: € 17.220,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1
L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice con affaccio su via La Masa. Si accede al bene dal numero 4 di via Calcagno. L'immobile è costituito da due vani, letto e cucina, più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso una scala interna che da via Calcagno conduce al primo piano. La cucina ha un balcone su via La Masa mentre la camera da letto ha un balcone su via Calcagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 962 Sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trabia (cfr.all.7). ".....- Interamente ricadente in Zona B1 - Aree del territorio totalmente o parzialmente edificate al di fuori della zona 'A'. Disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79 Vincolo sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969....." ancora sempre secondo lo stesso certificato ".... Zona B1 - Densità edilizia: Nelle zone "B1", corrispondenti alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificato al di fuori della zona "A" per le operazioni di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione ed altre trasformazioni, la densità fondiaria raggiungibile è di 5 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00 (tre piani fuori terra). Distacchi: è consentita la costruzione in aderenza, nel caso di distacco dal confine, questo non potrà essere inferiore a m 5,00 dal confine. Destinazione d'uso: Tutte le destinazioni esistenti. Non sono ammesse industrie rumorose o nocive. Cortili e chiostrine; Ammesse. Costruzioni accessorie: Non ammesse. Per l'utilizzazione di lotti interclusi a corpo residenziale non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 8mc/mq ed altezza massima di m 11,00 (tre piani fuori terra); per lotti di terreno superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, sarà consentito un volume massimo di 1000 mc ferma restando l'altezza di m 11,00 per lotti superiori a 200 mq e non superiore a mq 1000 sarà consentita una densità edilizia di 5 mc/mq e un'altezza massima di m 11,00. L'edificazione in detti lotti di terreno è consentita nel preesistente allineamento stradale anche in difformità alle norme sui distacchi. Per lotti di terreno superiori a mq 1000 l'edificazione resta subordinata alla preventiva approvazione di idonei

piani di lottizzazione o particolareggiati redatti a norma dell'art.2 delle N.T.A. Altezze maggiori saranno consentite siano a m 24,50. quando la costruzione prospetta su spazi pubblici o privati di larghezze pari all'altezza conseguita e progettata. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 40 mc di nuova costruzione, con dichiarazione di vincolo permanente registrata e trascritta. ...”

Prezzo base d'asta: € 19.100,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.900,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Saso, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1435, Sub. 2, Categoria A10	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile interessato da E.I. si trova fra piazza Lanza, via Sasso e via Matrice, nel Comune di Trabia. Si accede al bene da via Saso da dove percorrendo una scala si giunge ai due ambienti che costituiscono l'oggetto dell'E.I. Il primo ambiente dalla forma rettangolare ha una finestra che dà su via Matrice e un w.c.. Percorrendo la prima stanza, adibita a sala d'aspetto, si giunge al secondo ambiente, attualmente adibito ad ufficio, tale ambiente ha due balconi che danno uno su piazza Lanza e uno su via Saso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.220,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Calcagno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 3, Categoria C1, Graffato 962 Sub. 1	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice. Si accede al bene dal numero 6 di via Calcagno. L'immobile è costituito da un vano più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso la porta d'ingresso e a via Matrice attraverso una finestra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.100,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Calcagno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 960, Sub. 4, Categoria A4, Graffato 962 Sub. 2	Superficie	47,75 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione tali da prevedere interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile interessato da E.I. si trova all'angolo fra via Calcagno e via Matrice con affaccio su via La Masa. Si accede al bene dal numero 4 di via Calcagno. L'immobile è costituito da due vani, letto e cucina, più w.c.. Il bene è collegato a via Calcagno attraverso una scala interna che da via Calcagno conduce al primo piano. La cucina ha un balcone su via La Masa mentre la camera da letto ha un balcone su via Calcagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		