
Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **292/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Lotto unico
--

Esperto alla stima: Ing. CATERINA GIACONA
Codice fiscale: GCNCRN78P61G273P
Partita IVA: 05938750824
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: caterina.giacona@gmail.com
Pec: CATERINA.GIACONA@ORDINEINGPA.IT



Inizio operazioni peritali

In data 24.04.2018 alle ore 16:45 il CTU, unitamente al custode nominato, avv. Enrico Scialdone, ha avuto accesso agli immobili pignorati ossia appartamento sito in Chiusa Sclafani, via Ungheria n.113 e relativo box identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 20, particella 1038 sub 3 e sub 21. In quella sede, alla presenza del custode e dell'esecutato, si è proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento del presente mandato. Conclusi i rilievi, relativamente alla documentazione che l'esecutato avrebbe dovuto fornire alla scrivente e già puntualmente elencata nell'avviso di accesso, lo stesso riferiva che vi avrebbe provveduto in breve tempo anche a mezzo mail. L'esecutato, in fase di sopralluogo, riguardo all'edificio cui appartengono gli immobili pignorati, dichiarava che allo stato non vi è alcun condominio costituito, che le spese condominiali mensili ammontano a circa € 30,00 precisando che allo stato non vi sono ratei insoluti, che non sono in corso né tantomeno sono stati deliberati lavori condominiali straordinari. Concluse le attività, alle ore 17:50 si abbandonavano i luoghi.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 20, particella 1038, subalterno 3

Confini: L'appartamento confina con vano scala, via Ungheria e con stradella privata che dà accesso ai garage.

Corpo: Box

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 20, particella 1038, subalterno 21

Confini: Il box confina con stradella privata di accesso, con terrapieno e con proprietà aliena.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002 - Ulteriori informazioni sul debitore: [Cfr. Estratto di Matrimonio in allegato]

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002 - Ulteriori informazioni sul debitore: [Cfr. Estratto di matrimonio in allegato]

Corpo: Box

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002

1/2 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002

3. Stato di possesso

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento e box

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: Si



9. Prezzo

Bene: via Ungheria n.113 - Chiusa Sclafani (PA) - 90033

Lotto: 001 - Lotto unico

Prezzo da libero: € 79.000,00



Beni in **Chiusa Sclafani (PA)**
Località/Frazione
via Ungheria n.113

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) redatta, in data 22.12.2017, dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico degli esecutati, la visura storica e la planimetria catastale degli immobili pignorati [Cfr. Documentazione in allegato].

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002 - Ulteriori informazioni sul debitore: [Cfr. Estratto di Matrimonio in allegato]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 16-09-2002 - Ulteriori informazioni sul debitore: [Cfr. Estratto di matrimonio in allegato]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 1038, subalterno 3, indirizzo Via Ungheria n.113, piano 1, comune Chiusa Sclafani, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 131 mq, rendita € 221,56

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: L'appartamento confina con vano scala, via Ungheria e con stradella privata che dà accesso ai garage.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati identificativi dell'immobile dichiarati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato]. Dalla consultazione della visura emerge inoltre che gli altri intestatari nel ventennio sono stati: D'Antoni Salvatore nato a Montevago il 04/12/1962 e Puccio Maria nata in Svizzera il 10/02/1962, proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dal 21.01.1995 al 25.07.2005; Arcuri Saverio nato a Chiusa Sclafani il 05/06/1930, proprietà per 1/1 dall'impianto meccanografico (30.06.1987) fino al 21.01.1995

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante l'ispezione dei luoghi si è avuto modo di appurare che, rispetto la planimetria catastale in atti dal 1976, l'immobile presenta le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione degli spazi interni; diversa rappresentazione grafica della aperture finestrate; diversa ampiezza dei balconi. [Cfr. Tav. C_Confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto]

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Palermo

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità riscontrate sotto il profilo catastale andranno regolarizzate anche sotto il profilo urbanistico. Per maggiori dettagli al riguardo si rimanda alla specifica sezione dedicata alla regolarità urbanistica.

Pratica Docfa per diversa distribuzione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Per una migliore individuazione del sito di ubicazione dell'immobile si allega di seguito una immagine satellitare dei luoghi ed uno stralcio di mappa catastale con indicato il fabbricato in esame.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO CONINDICATO IL LOTTO
Immobili siti in Chiusa Sclafani nella Via Ungheria n. 113
Identificato al N.C.E.U. del Comune di Chiusa Sclafani al fg 20 p.la 1038 sub 3 e 21



Immagine satellitare con indicato il lotto





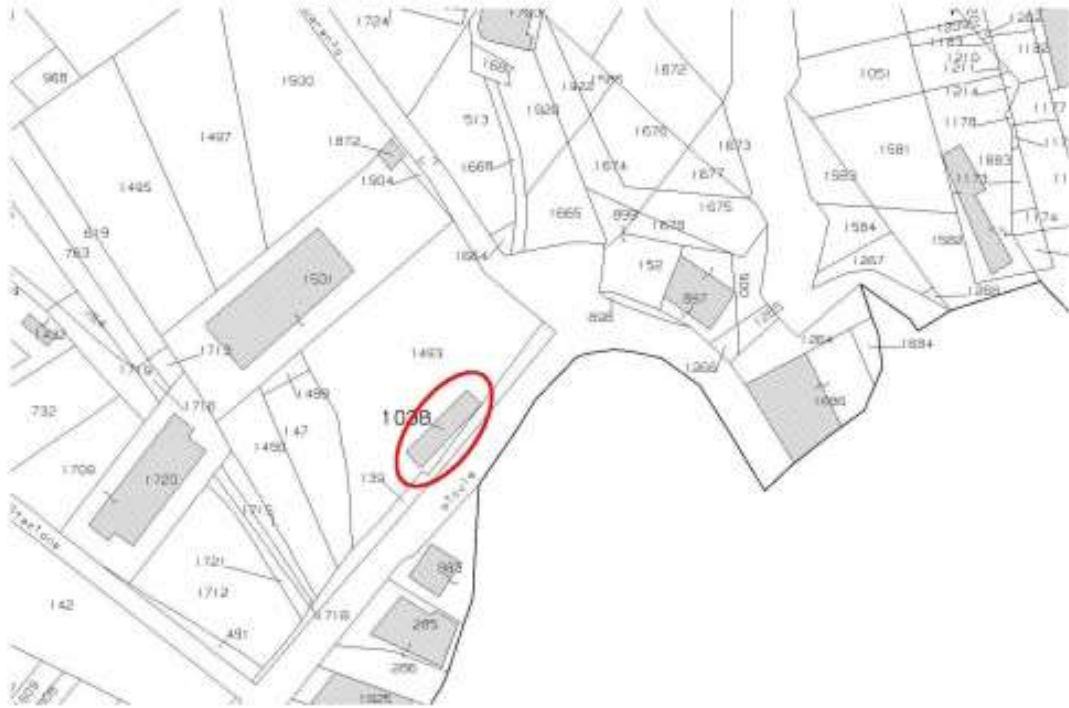
Ingrandimento immagine satellitare con indicato il lotto

ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATO IL LOTTO
Immobili siti in Chiusa Scalfani nella Via Ungheria n. 113
Identificato al N.C.E.U. del Comune di Chiusa Scalfani al fg 20 p.lla 1038 sub 3 e 21



Estratto di mappa con indicato il lotto





Ingrandimento estratto di mappa con indicato il lotto



Confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto



Identificativo corpo: Box.**Garage o autorimessa [G] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 16-09-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 16-09-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;, foglio 20, particella 1038, subalterno 21, indirizzo Via Ungheria, piano S2, comune Chiusa Sclafani, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, superficie 35 mq, rendita € 37,96

Derivante da: Variazione del 29/05/2014 prot. n. PA0202683 G.A.F. Codifica Piano Incoerente n. 98399.1/2014. Variazione del 12/01/1995 in atti dal 18/11/1999 Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni e var. della destinazione n. 30276.1995, ex part. 1038 sub 12 come da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il box confina con stradella privata di accesso, con terrapieno e con proprietà aliena.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati identificativi dell'immobile dichiarati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato]. Dalla consultazione della visura emerge inoltre che gli altri intestatari nel ventennio sono stati: D'Antoni Salvatore nato a Montevago il 04/12/1962 e Puccio Maria nata in Svizzera il 10/02/1962, proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dal 21.01.1995 al 25.07.2005; Arcuri Saverio nato a Chiusa Sclafani il 05/06/1930, proprietà per 1/1 dall'impianto meccanografico (30.06.1987) fino al 21.01.1995

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante l'ispezione dei luoghi si è avuto modo di appurare che l'immobile presenta rispetto la planimetria catastale in atti dal 1995 la realizzazione di un piccolo soppalco.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Palermo

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità riscontrate sotto il profilo catastale andranno regolarizzate anche sotto il profilo urbanistico. Per maggiori dettagli al riguardo si rimanda alla specifica sezione dedicata alla regolarità urbanistica.

Presentazione pratica Docfa: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame si compone di un'abitazione con relativo box, siti al civico n.113 della via Ungheria del Comune di Chiusa Sclafani, in zona semicentrale e di facile accesso. La zona in cui è inserito il compendio si trova lungo la strada principale che attraversa il centro urbano che rappresenta anche la prosecuzione della SS118. Dalla zona in esame è comunque possibile raggiungere anche a piedi le principali strutture presenti nel Comune, quali la Chiesa Madre, gli uffici Comunali, gli uffici postali e bancari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacie (buono), uffici pubblici (buono), ufficio postale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Monti Sicani.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene in esame consiste in un appartamento ubicato al piano primo, salendo le scale a sinistra, di un edificio in c.a., a quattro elevazioni fuori terra oltre seminterrato, sito in Chiusa Sclafani nella Via Ungheria n. 113. Il fabbricato nel complesso si presenta in buone condizioni, la scala condominiale è interamente rivestita in marmo mentre i prospetti sono stati rifatti di recente. Si accede all'appartamento attraverso una porta in legno che si apre all'interno di una piccola saletta d'ingresso. Nello specifico la divisione interna dell'unità abitativa è così composta: un ampio soggiorno/cucina, quattro camere, un bagno, un ripostiglio. Tutti i vani sono disimpegnati dalla saletta di ingresso e da un corridoio. L'appartamento prospetta su due lati, sulla via Ungheria e sulla stradella privata retrostante al fabbricato che dà accesso al piano seminterrato dell'edificio. L'appartamento è stato recentemente interessato da una radicale ristrutturazione ed allo stato le finiture interne dell'abitazione sono in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Gli oscuranti esterni sono realizzati con avvolgibili in pvc. Per quanto attiene gli impianti tecnologici questi risultano funzionali, in buono stato, ed anch'essi rinnovati contestualmente alla ristrutturazione dell'appartamento sebbene comunque non si disponga degli opportuni certificati attestanti la loro conformità alle norme vigenti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per il tramite di caldaia autonoma a metano. La climatizzazione invernale avviene con piastre di alluminio alimentate dalla caldaia a metano mentre quella estiva tramite pompe di calore installate solamente in alcuni locali. L'appartamento è munito inoltre di riserva idrica. Già nel corpo del presente elaborato si inseriscono alcune immagini fotografiche ritraenti le parti comuni condominiali dell'intero edificio e le parti interne all'appartamento. Per una visione dettagliata sullo stato delle finiture interne ed esterne e sulla distribuzione interna degli ambienti si rimanda comunque alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato [Cfr. Doc. fotografica e Tav. A].

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

Stato di manutenzione generale: buono



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
---------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattone paramano condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di recente rinnovamento
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Piastre in alluminio alimentate con caldaia a metano
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Di recente rinnovamento
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note generali impianti: Nonostante l'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione, non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti. Pertanto, il nuovo acquirente dovrà provvedere ad incaricare una ditta specializzata al fine di far esaminare tutti gli impianti e far apportare le eventuali modifiche necessarie per il rilascio delle dichiarazioni di conformità. Attività questa necessaria inoltre per l'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile.



Prospetto principale





Corridoio



Soggiorno/Cucina





Bagno



Camera



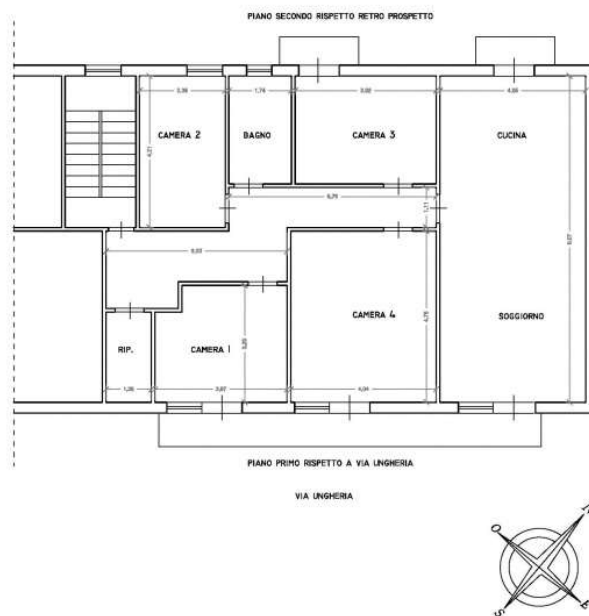


Scala condominiale

TAV. A

RILIEVO STATO DI FATTO
APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI NELLA VIA UNGHERIA N.113
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 20 P.LLA 1038 SUB 3
(SCALA 1:100)

PIANO PRIMO



Rilievo stato di fatto



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Box**

Il bene in esame consiste in un box ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato cui appartiene anche l'appartamento già descritto. Per le condizioni e le caratteristiche dell'edificio si fa rimando a quanto già riferito in precedenza. L'accesso al box può avvenire sia dal civico 113 della via Ungheria scendendo la rampa di scala condominiale che conduce nella zona retrostante al fabbricato oppure dalla stradella privata posta dietro l'edificio. Il box si presenta in buone condizioni, risulta pavimentato ed intonacato. Inoltre è presente un piccolo soppalco e vi è la collocazione di una piletta ed un wc.

Già nel corpo del presente elaborato si inseriscono alcune immagini fotografiche raffiguranti le parti comuni condominiali nonché le parti interne del box. Per una visione più dettagliata sullo stato delle finiture interne ed esterne si rimanda comunque alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato [Cfr. Doc. fotografica e Tav. B].

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: ferro
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Costruzione dell'edificio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Note generali impianti: Il nuovo acquirente dovrà provvedere ad incaricare una ditta specializzata al fine di far esaminare tutti gli impianti e far apportare le eventuali modifiche necessarie per il rilascio delle dichiarazioni di conformità. Attività queste necessarie inoltre per l'ottenimento dell'agibilità del locale.



Prospetto secondario





Saracinesca box



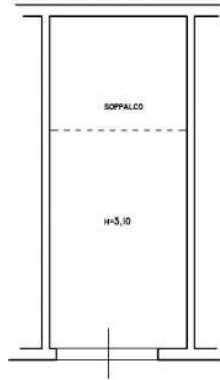
Box



TAV. B

RILIEVO STATO DI FATTO
BOX SITO NEL COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI NELLA VIA UNGHERIA
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 20 P.LLA 1038 SUB 21
(SCALA 1:100)

PIANO SEMINTERRATO



Rilievo stato di fatto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Oreste Morello Notaio in Palermo, in data 21/01/1995, ai nn. 54629/15417; trascritto a Palermo, in data 03/02/1995, ai nn. 4160/3179.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Franco Salerno Cardillo, Notario in Palermo, in data 25/07/2005, ai nn. 9245/3794; registrato a Palermo, in data 02/08/2005, ai nn. 4184/IT; trascritto a Palermo, in data 03/08/2005, ai nn. 43755/25556.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box



4. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chiusa Sclafani (PA),**

Numero pratica: 01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Si evidenzia che presso gli archivi comunali è stato possibile reperire solamente l'elaborato grafico approvato dalla commissione comunale edilizia in data 15.06.1965 ed allegato alla licenza edilizia. A riguardo il Comune ha emesso un attestato a firma del responsabile dell'UTC dove comunica che, dopo svariate ricerche negli archivi comunali, non è stata reperita la copia cartacea della Concessione Edilizia principale n. 1/65 rilasciata in data 20.06.1965 per la costruzione del fabbricato sito nella Via Ungheria n.113 [Cfr. Attestazione Comune prot. 4817 del 27.04.2018 in allegato]. Consultando il titolo di provenienza del bene è emerso che in fase di rogito i dante causa degli esecutati hanno dichiarato che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, in forza di licenza edilizia n.1/65 del 20.06.1965, che in data 30.11.1993 è stato per esso rilasciato regolare certificato di abitabilità e che in data 23.03.1994 con prot. n. 2526 è stata rilasciata autorizzazione amministrativa per la separazione del box in esame da quello attiguo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per verificare la regolarità urbanistica del bene è stato compiuto regolare accesso all'U.T.C. del Comune di Chiusa Sclafani. In esito alle ricerche compiute presso l'archivio comunale è stato possibile rinvenire solamente l'elaborato planimetrico approvato con parere favorevole dalla commissione comunale edilizia in data 15.06.1965 ed allegato alla concessione edilizia n.1/1965. Inoltre nel fascicolo riguardante l'intero edificio, a cui fa parte il cespite pignorato, si è avuto modo di rilevare solamente un'autorizzazione di abitabilità riferita all'appartamento ubicato all'ultimo piano a sinistra salendo le scale. Mentre non si è rinvenuta documentazione riguardante la concessione edilizia n.01/65 del fabbricato ed i certificati di abitabilità delle altre unità abitative appartenenti all'edificio, compreso il bene oggetto della presente relazione. In merito il Comune ha emesso un attestato a firma del responsabile dell'UTC dove comunica che, dopo svariate ricerche negli archivi comunali, non è stata reperita la copia cartacea della Concessione Edilizia principale n. 1/65 rilasciata in data 20.06.1965 per la costruzione del fabbricato sito nella Via Ungheria n.113 [Cfr. Attestazione Comune prot. 4817 del 27.04.2018 in allegato]. Pertanto, per verificare la conformità urbanistica si potrà fare riferimento alla sola planimetria timbrata dalla commissione comunale edilizia ed all'autorizzazione di abitabilità rilasciata per l'appartamento dell'ultimo piano. Dal confronto del predetto elaborato grafico con la planimetria di rilievo redatta dal CTU [Tav. A in allegato] si evince che l'attuale distribuzione interna dell'appartamento è difforme con quanto rappresentato nella planimetria approvata dalla commissione comunale edilizia. Inoltre prestando attenzione alle aperture finestrate ed all'ampiezza dei balconi si sono rilevate delle differenze che però non riguardano solamente l'appartamento pignorato bensì tutti gli immobili del fabbricato. Per maggiore chiarezza sulle difformità rilevate si rimanda alla Tav. D in allegato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (recepito con l'art. 14 della L.R. 16/2016)

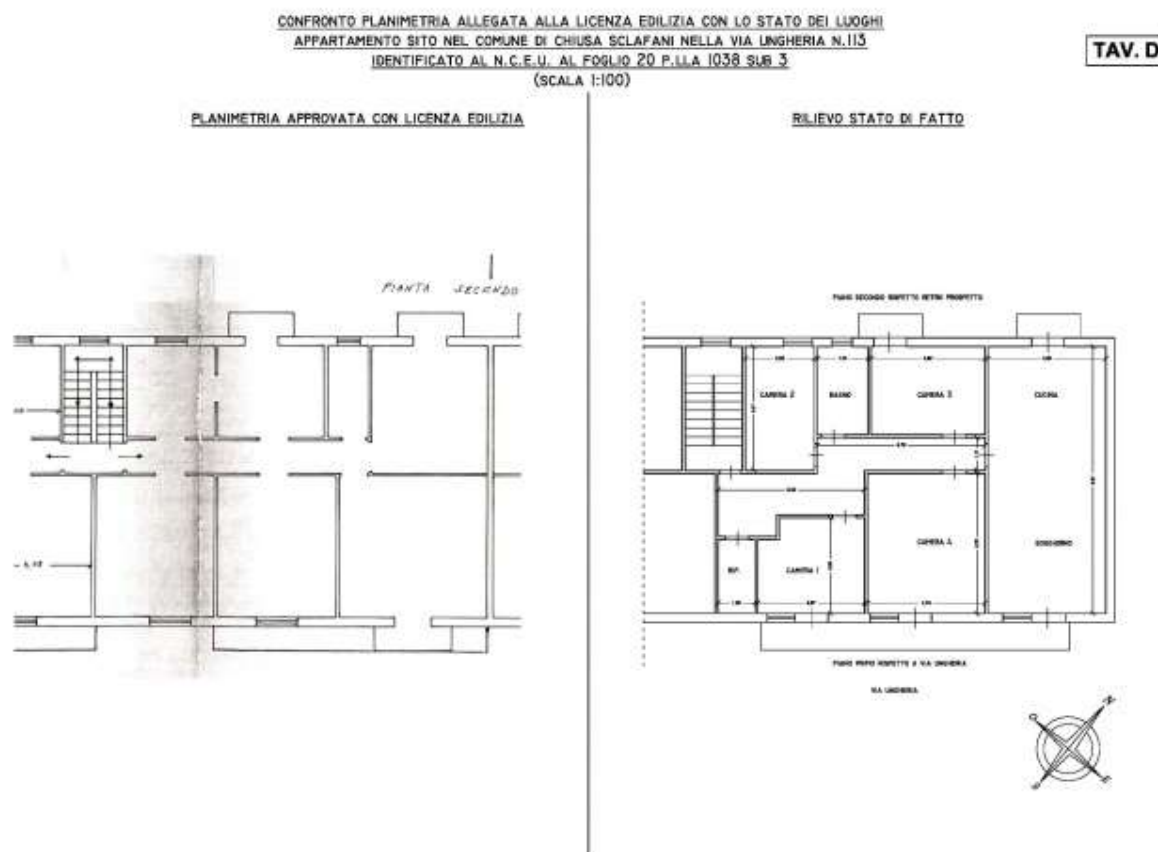
Descrizione delle opere da sanare: Si dovrà provvedere a regolarizzare l'intervento di manutenzione straordinaria operato sul bene sanando la nuova divisione interna, la nuova consistenza degli impianti e le differenze nelle aperture e negli sbalzi.

Il costo presunto per la regolarizzazione dell'immobile, comprensivo di costi per oblazioni, oneri e competenze tecniche, è pari a: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Si evidenzia che il nuovo acquirente dovrà provvedere all'ottenimento delle opportune certificazioni sugli impianti - ciò potrebbe richiedere degli interventi di modifica degli impianti stessi con costi che ad oggi non possono essere stimati - necessarie per l'acquisizione del certificato di abitabilità dell'appartamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento



Appartamento - Confronto planimetria allegata alla licenza edilizia con rilievo stato di fatto

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il box è stato realizzato in forza dei medesimi titoli di cui si è già discusso nella sezione dedicata alla regolarità edilizia dell'appartamento. Dal titolo di compravendita si evince, inoltre, che il garage in esame è stato diviso dal locale attiguo in forza dell'Autorizzazione rilasciata con prot. n.2526 del 23.03.1994. Agli atti del Comune non è stato possibile rinvenire la planimetria del box e, pertanto, per valutare l'eventuale regolarità del soppalco ivi ricavato, si potrà fare riferimento alla sola planimetria depositata in catasto agli atti dal 1995, planimetria che non riporta il soppalco allo stato realizzato di cui se ne dovrà prevedere la regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (recepito con l'art. 14 della L.R. 16/2016)

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione soppalco. L'espletamento della pratica sarà vincolata al rilascio del N.O. del Genio Civile di Palermo.

Il costo presunto per la regolarizzazione del soppalco, comprensivo di costi per oblazioni, oneri e competenze tecniche, è pari a: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Si evidenzia che il nuovo acquirente dopo aver regolarizzato l'abuso riscontrato dovrà provvedere ad acquisire il certificato di agibilità del locale in quanto non è mai stato rilasciato dal Comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Sottozona B2: Comprendono alcune aree attorno al nucleo più antico, in parte di antica urbanizzazione in parte di urbanizzazione recente e da completare. All'interno di tali sottozone sono consentiti interventi edilizi a mezzo di singola concessione, nel rispetto delle norme contenute nell'art.28 della L.R. n 21/1973 e successive modificazioni, e sempre che le aree abbiano i requisiti indicati dall'art.21 della L.R. n° 71/78. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa. In tale zona sono consentiti tutti gli interventi rivolti alla conservazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente nonché al completamento del tessuto edilizio. La densità fondiaria massima per le nuove costruzioni è fissata in 3,5 mc./mq. Per i lotti interclusi aventi le caratteristiche di cui all'art. 28 della L.R. n° 21/73 e succ. mod., si applicano le disposizioni agevolative ivi contenute. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare quella degli edifici preesistenti e/o circostanti e comunque il limite di mt. 10.00, con un massimo di tre piani fuori terra. E' prescritta per le nuove costruzioni in aree libere la distanza minima di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Vanno comunque rispettate le eventuali maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica. Le nuove costruzioni dovranno adeguarsi nella tipologia agli edifici esistenti all'interno della stessa zona omogenea.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda a quanto riportato nella sezione dell'appartamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

5. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box

Garage o autorimessa [G] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 120000,00 ; A rogito di Notaio Franco Salerno Cardillo da Palermo in data 25/07/2005 ai nn. 9246/3795; Iscritto/trascritto a Palermo in data 03/08/2005 ai nn. 43756/13794

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

- Ipoteca legale annotata; A favore di ; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 36010,33

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Contestualmente alla consegna del presente elaborato si è provveduto ad effettuare un aggiornamento delle visure ipotecarie degli esecutati [Cfr. Ispezioni ipotecarie aggiornate in allegato]. Dalla consultazione della ispezione ipotecaria dell'esecutato non sono emerse altre trascrizioni o iscrizioni oltre la data del pignoramento. Mentre dall'ispezione ipotecaria dell'esecutata si è rilevato che alla stessa è associato un ulteriore codice fiscale (OMISSIS); che prima della data della trascrizione del pignoramento sono state trascritte altre trascrizioni in favore e contro l'esecutata, che comunque non riguardano gli immobili pignorati, mentre nessuna trascrizione o iscrizione è presente oltre la data del pignoramento.



6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'esecutato, in fase di sopralluogo, riguardo all'edificio cui appartengono gli immobili pignorati, ha dichiarato: che allo stato non vi è alcun condominio costituito; che le spese condominiali mensili ammontano a circa € 30,00 precisando che allo stato non vi sono ratei insoluti; che non sono in corso né tantomeno sono stati deliberati lavori condominiali straordinari

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle ricerche effettuate è emerso che il cespite pignorato risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica. La certificazione energetica dell'immobile potrà essere acquisita con un costo presunto di € 250,00.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: Box****Garage o autorimessa [G] sito in Chiusa Sclafani (PA), via Ungheria n.113****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Relativamente le spese condominiali si rimanda a quanto già riferito relativamente all'appartamento.

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per il bene in esame l'APE non risulta obbligatoria.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	131,00 mq	1,00	131,00 mq
		131,00 mq		131,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestrale 2 - Anno 2017

Zona: Chiusa Sclafani

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 650

Garage o autorimessa [G] di cui al punto Box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	35,00 mq	1,00	35,00 mq
		35,00 mq		35,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestrale 2 - Anno 2017

Zona: Chiusa Sclafani

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340

Valore di mercato max (€/mq): 500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a valore di mercato col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2017 per immobili ad uso residenziale di tipo abitazioni civili e box, situati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella valutazione bisognerà comunque tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto. A tal proposito verranno utilizzati dei coefficienti correttivi che terranno conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche degli immobili. Saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinzenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento e degli interventi di manutenzione necessari.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2017 per immobili ad uso residenziale di tipo abitazioni civili e box, situati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili normali valori compresi tra 450 e 650 €/mq;

Box valori compresi tra 340 e 500 €/mq.



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.730,80.

Come base per il calcolo si è assunto il valore medio tra quelli proposti, ossia 550,00 €/mq.

Moltiplicando il valore medio per la superficie dell'immobile si è ottenuto un prezzo base di € 72.050,00.

Questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

K1 = 1

K2 = 1

K3 = 1 non si sono riscontrate carenze nelle zone comuni. Per come riferito, il prospetto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

K4 = 1

K5 = 0,98 (rispondente ad una detrazione del - 2%)

K6 = 1 in quanto si tratta di un'abitazione posta al piano primo di un edificio senza ascensore;

K7 = 1,2 per tenere conto che l'appartamento si presenta in ottime condizioni ed è rifinito con finiture gradevoli e di buona conservazione (rispondente ad un incremento del +20%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	131,00 mq	€ 550,00	€ 72.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.050,00
In virtù dello stato delle finiture aumento del 20.00%			€ 14.410,00
Per tenere conto della superficie detrazione del 2.00%			€ -1.729,20
Valore corpo			€ 84.730,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.730,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.730,80

Box. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per box ubicati nel centro urbano è compreso tra 340,00 e 500,00 €/mq. Come base per il calcolo si è assunto il valore medio tra quelli proposti, ossia 420,00 €/mq. Moltiplicando il valore medio per la superficie dell'immobile si è ottenuto un prezzo base di € 14.700,00. Ritenendo le condizioni e le caratteristiche del bene, del tutto comparabili allo standard di riferimento, non si è rilevata la necessità di applicare dei coefficienti riduttivi od incrementali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	35,00 mq	€ 420,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.700,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	131,00 mq	€ 84.730,80	€ 84.730,80
Box	Garage o autorimessa [G]	35,00 mq	€ 14.700,00	€ 14.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - € 14.914,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 5.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Acquisizione APE - € 250,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni non sono comodamente divisibili.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.866,18

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 79.000,00

Allegati

- 01_Verbale di sopralluogo
- 02_Stralcio aerofotogrammetria con indicato il lotto
- 03_Estratto di mappa con indicato il lotto
- 04_Visura storica catastale Sub 3
- 05_Visura storica catastale Sub 21
- 06_Planimetria catastale Sub 3
- 07_Planimetria catastale Sub 21
- 08_Documentazione fotografica
- 09_Tav. A_Rilievo appartamento_Sub 3
- 10_Tav. B_Rilievo box_Sub 21
- 11_Tav. C_Confronto rilievo con planimetria catastale_Sub 3
- 12_Tav. D_Confronto rilievo con planimetria allegata alla licenza edilizia_Sub 3
- 13_Elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n.01/65
- 14_Attestato Comune su fabbricato via Ungheria
- 15_Estratto di matrimonio degli esecutati
- 16_Certificato storico di residenza esecutato
- 17_Certificato storico di residenza esecutata
- 18_Ato di compravendita;



19_Dati OMI
20_Ispezione ipotecaria aggiornata_Esecutato
21_Ispezione ipotecaria aggiornata_Esecutata

Data generazione:
31-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. CATERINA GIACONA

Firmato digitalmente da

Caterina Giacona

CN = Giacona Caterina
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
97157510823
C = IT

