

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit S.p.A.**

contro: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **57/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Giada Ustica  
**Codice fiscale:** STCGDI79H55G273N  
**Partita IVA:** 05764610829  
**Studio in:** corso Umberto e Margherita 35  
90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918439165  
**Cellulare:** 3283336516  
**Email:** giada.u@gmail.com  
**Pec:** giada.ustica@archiworldpec.it





**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Beni in:** Ciminna (PA)**Lotto: 1****Corpo:** Abitazione cielo/terra**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** foglio MU, particella 1567, subalterno 5**Confini:** L'immobile confina a Nord con terrapieno (sottostrada di Corso Umberto I), a Sud e a Ovest con la via Federico Passaro, a Est con la chiesa di San Domenico**Lotto: 2****Corpo:** Magazzino**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:** foglio MU, particella 1567, subalterno 6**Confini:** L'immobile confina a Nord con il Corso Umberto I, a Sud e a Ovest con la via Federico Passaro, a Est con la chiesa di San Domenico**2. Quota e tipologia del diritto****Lotto: 1****Corpo:** Abitazione cielo/terra**1/1 :** ) - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_ I - Residenza: Ciminna corso Umberto I 23 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-07-2011

**Lotto: 2****Corpo:** Magazzino**1/1 §** ) - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-07-2011

**3. Stato di possesso****Lotto: 1****Corpo:** Abitazione cielo/terra**Possesso:** Libero**Lotto: 2****Corpo:** Magazzino**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Lotto: 1****Corpo:** Abitazione cielo/terra**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Lotto: 2****Corpo:** Magazzino**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**5. Creditori Iscritti****Lotto: 1****Corpo:** Abitazione cielo/terra**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.A.**Lotto: 2****Corpo:** Magazzino**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.A.

**6. Comproprietari**

**Lotto: 1**

**Corpo:** Abitazione cielo/terra  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 2**

**Corpo:** Magazzino  
Comproprietari: Nessuno

**7. Misure Penali**

**Lotto: 1**

**Corpo:** Abitazione cielo/terra  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 2**

**Corpo:** Magazzino  
**Misure Penali:** NO

**8. Continuità delle trascrizioni**

**Lotto: 1**

**Corpo:** Abitazione cielo/terra  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Lotto: 2**

**Corpo:** Magazzino  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

**9. Prezzo**

**Lotto: 1**

**Prezzo da libero:** € 16400

**Lotto: 2**

**Prezzo da libero:** € 7300



## Beni in Ciminna (PA)

## Lotto: 1

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Documentazione completa così come attestato in sede di controllo preliminare depositato il 30/05/2018

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Trascrizione nn. 15237/4412 del 26/03/2007 nascente da atto di compravendita del 21/03/2007 repertorio n. 15237 del notaio Giacomo Sanfilippo di Bagheria; trascrizione nn. 82214/60352 del 28/10/2009 nascente da denuncia di successione di [redacted] deceduta a Ciminna il 31/08/2000 registrata a Misilmeri al n. 31/1048, regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Francesco Sanfilippo di Palermo registrato il 29/09/2000 al n. 11206; trascrizione del 06/10/1966 ai nn. 33490/28114 nascente da compravendita di nuda proprietà del 20/09/1966 del notaio Salvatore Tripodo.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ciminna (PA) CAP: 90023, corso Umberto I nn. 23-25**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Ciminna corso Umberto I 23 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-07-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sebbene il sig. [redacted] risultasse residente presso il bene oggetto di esecuzione, l'immobile al momento del sopralluogo è risultato inagibile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a PALERMO il 18/03/1982, c.f. [redacted] Proprietà per 1/1, foglio MU, particella 1567, subalterno 5, indirizzo CORSO UMBERTO I n. 23-25, piano T-1-2-3, comune Ciminna, categoria A/4, classe 5, consistenza 10, superficie 264, rendita € 464,81

Confini: L'immobile confina a Nord con terrapieno (sottostrada di Corso Umberto I), a Sud e a Ovest con la via Federico Passaro, a Est con la chiesa di San Domenico

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

**trascrizione:** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 21/03/2007 repertorio n. 15237 raccolta n. 4412 trascritto il 26/03/2007 ai nn. 14957/22769, tramite cui il sig. [redacted]

[redacted] è entrato in possesso del bene da proprietà di [redacted].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di lavori di ristrutturazione. Il cantiere è stato abbandonato tuttavia le opere risultano incomplete. l'immobile risulta inagibile e internamente non conforme rispetto alla planimetria catastale: i muri divisori e la scala di collegamento verticale, sono stati demoliti. Occorrerà riportare l'immobile in condizioni di agibilità e al termine dei lavori procedere all'aggiornamento catastale.



Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Opere di ristrutturazione edilizia e diversa distribuzione degli spazi interni (rifacimento e riconfigurazione dei solai e delle strutture di collegamento verticale)

diversa distribuzione degli spazi interni: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note sulla conformità catastale: Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale.



ortofoto





sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa



planimetria scala 1/2000

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'immobile si trova nel centro urbano di Ciminna, lungo il corso Umberto I una delle principali vie della cittadina, tratto urbano della SP33 che attraversa da Est a Ovest il certo collegandolo con Baucina e Ventimiglia. Si tratta di un centro urbano di 3700 abitanti in zona collinare a circa 500 m di altitudine, nell'entroterra. Il centro urbano è lambito a Sud dal fiume San Leonardo il cui sbarramento a poca distanza ha generato il lago artificiale Rosamarina. Il più vicino centro è Termini Imerese sul litorale circa 29 km a Nord-Est, collegata attraverso la SP6. Palermo dista 40 km in direzione Nord-Ovest, collegata attraverso la SS121. In città sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (sufficiente), scuola primaria e secondaria inferiore (sufficiente), magazzini e locali commerciali (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), giardini pubblici (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ventimiglia di Sicilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago Rosamarina.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Madre, chiesa di San Giovanni, Museo Civico e Biblioteca pubblica.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Trabia 23 km, Autostrada A19 32 km, Strada a scorrimento veloce Palermo-Agrigento SS12 16 km, SP6 collegamento con Trabia 3 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione cielo/terra**

Il bene oggetto di perizia è un'abitazione da cielo a terra con accesso pedonale dal corso Umberto I nn. 23 e 25 composta da quattro livelli fuori terra. Il bene al momento del sopralluogo si presentava inagibile in quanto oggetto di opere di ristrutturazione, la scala di collegamento fra i piani terra, primo e secondo è stata demolita pertanto è stato possibile accedere solo al piano terra e tramite una scala di cantiere al piano primo. Sulla base di quanto osservato l'immobile risulta composto al piano terra da un vano e un wc, al piano primo e secondo da due vani per piano contigui fra loro in cui sono stati demoliti tutti i muri divisorii. Il piano terzo catastalmente è costituito da un unico livello collegato con una scala a rampa unica con il sottostante ma non è stato possibile accertare se tale configurazione è variata. L'intero corpo edilizio è composto complessivamente da tre unità: un'abitazione con accesso da corso Umberto I, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano T-1°-2°-3°); un magazzino con accesso al piano terra della via Federico Passaro (piano S1 rispetto a corso Umberto I); un locale al piano primo rispetto alla via Federico Passaro (piano terra rispetto al corso Umberto I) adibito ad oratorio della adiacente chiesa di San Domenico.

I prospetti sono intonacati, la copertura è a falde con rivestimento di tegole. Gli infissi esterni sono in legno con scuri interni in legno o avvolgibili in pvc.

I lavori di ristrutturazione hanno comportato la dismissione di tutti i muri divisorii interni e della scala, la demolizione parziale del muro portante che divide in due vani i piani primo e secondo. E' stata rimossa gran parte della pavimentazione interna e dei rivestimenti di finitura. E' stato edificato un nuovo solaio in corrispondenza del vano scala demolito. La configurazione esterna del fabbricato (volumetria e disegno dei prospetti) non ha subito variazioni.

Superficie complessiva di circa mq **318,00**

E' posto al piano: T-1°-2°-3°

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta esternamente in pessime condizioni di manutenzione: i prospetti esterni sono intonacati ma l'intonaco risulta ammalorato in più punti e tutti gli aggetti (balconi e cornicioni) hanno riportato il distacco dei copriferro lasciando allo scoperto le armature, dall'interno è stato possibile osservare altri ammaloramenti dovuti ad infiltrazione di acque meteoriche





dalla copertura.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b>; condizioni: <b>pessime</b>;</p> <p>- Note: I balconi con soletta e parapetti in calcestruzzo armato presentano il distacco dello strato copriferro: le armature sono interamente allo scoperto così come pure l'aggetto del cornicione di coronamento.</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b>; materiale: <b>legno</b>; condizioni: <b>scarse</b>;</p> <p>- Note: E' stato possibile visionare la copertura solo dall'esterno e dall'interno attraverso il foro del vano scala, pertanto si può restituire solo un giudizio parziale dello stato delle coperture. Tuttavia le strutture sono a vista e le murature perimetrali presentano vari fenomeni di ammaloramento dovuto ad infiltrazione di acque meteoriche.</p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>; condizioni: <b>pessime</b>;</p> <p>- Note: I solai sono stati parzialmente demoliti ed integrati ma la continuità delle strutture appare compromessa e l'attuale configurazione non sembra essere frutto di una progettazione (non risultano progetti presentati presso gli uffici comunali relativamente allo stato in cui versa l'immobile) ma di un intervento abbozzato sui luoghi.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b>; condizioni: <b>da ristrutturare</b>;</p> <p>- Note: Le murature portanti esterne sono integre e non risultano visibili degradi strutturali tuttavia il muro portante interno è stato parzialmente demolito senza il rinforzo o il puntellamento delle architravi e attualmente versa in uno stato precario di abbandono.</p>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>; materiale: <b>legno</b>; protezione: <b>tapparelle</b>; condizioni: <b>sufficienti</b>;</p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b>; coibentazione: <b>inesistente</b>; condizioni: <b>pessime</b>;</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>; materiale: <b>legno massello</b>; condizioni: <b>sufficienti</b>;</p>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

### Riscaldamento:

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





foto esterno



corso Umberto I





Prospetto su corso Umberto I



Prospetto su corso Umberto I





corso Umberto I



Prospetto su corso Umberto I





via federico Passaro



accesso sul corso Umberto I





interno piano T



interno piano T





interno piano T



vano scala





visuale dal vano scala



vano scala







muro portante parzialmente demolito



visuale dal vano scala





soffitto integrato



Interno piano 1°





Interno piano 1°



Interno piano 1°





**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Ciminna il 09/12/1955 dal 31/08/2000 al 21/03/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a Palermo, in data 08/11/2006, ai nn. 31/1048/6; trascritto a Palermo, in data 28/10/2009, ai nn. 82214/60352.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Palermo il 18/03/1982 dal 21/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giacomo Sanfilippo, in data 21/03/2007, ai nn. 15237/4412; registrato a Bgheria, in data 22/03/2007, ai nn. 476/1T; trascritto a Palermo, in data 26/03/2007, ai nn. 22769/14957.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 308/95  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
 Per lavori: sopraelevazione dell'immobile esistente  
 Oggetto: edificazione senza titolo autorizzativo  
 Rilascio in data 26/02/2007 al n. di prot. 9

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione consistenti nella demolizione della scala, nella ricostruzione di alcuni solai e nella realizzazione di nuovo foro per alloggiamento della scala, nella demolizione di tutti i muri divisorii interni e nella parziale demolizione e riconfigurazione di un muro portante interno.

Regolarizzabili mediante: SCIA presentazione tardiva

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione di opere di ristrutturazione edilizia iniziate ed abbandonate e completamento dei lavori; deposito al Genio Civile del progetto relativo alle opere strutturali; acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

presentazione tardiva di pratica edilizia per regolarizzazione e completamento delle opere (SCIA): € 2.000,00

deposito al Genio civile del progetto strutturale: € 1.000,00

acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.: € 500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità edilizia: Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciminna si rileva che in data 10/07/2017 il Comune di Ciminna ha notificato al sig. [redacted] una ordinanza di rimozione (ordinanza n. 43 del 05/07/2017) relativa due canne fumarie in eternit insistenti sul prospetto dell'immobile lungo il corso Umberto I. Tali canne fumarie al momento del sopralluogo non erano più presenti tuttavia presso il Comune non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa per la rimozione delle stesse.

Per quanto riguarda il cantiere in abbandono non sono state trovate pratiche edilizie intestate al sig. [redacted] o al precedente proprietario che si riferiscono ai lavori incompiuti pertanto essi sono da ritenere del tutto abusivi.



## 4.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adeguato al Decreto Dir. 646/D.R.U. del 26 luglio 2007 Pubblicato sulla G.U.R.S. n. 46 del 28 settembre 2007, P.te I Suppl. ord.
Zona omogenea:	Centro storico sottozona A1 - la città murata
Norme tecniche di attuazione:	<p>La sottozona A1 sarà oggetto di un unico PP; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia, non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni. Nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati (PP) o dei Piani di Recupero (PR), negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 della citata L.R. 28 dicembre 1978 n. 71. Gli interventi edilizi, nelle more della redazione della pianificazione esecutiva devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA. e devono assicurare: - il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); - il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria); - il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali; - l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); - il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde. In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del Centro Storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena e gli intonaci plastici nel rifacimento dei prospetti). Gli Enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate. Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici. Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero Centro Storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti. E' escluso l'utilizzo di modelli falsi antichi e di impianti a palo a stelo curvato. Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale. Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio. Non sono ammesse insegne a bandiera o so-</p>



	vrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie, dei tabacchi. Le vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione dell'immobile è in linea con quanto previsto dal PRG tuttavia parte delle finiture sono in contraddizione con quanto previsto dalle norme di attuazione vigenti per la zona omogenea di cui fa parte.

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I balconi con parapetto in calcestruzzo armato sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto approvato con concessione edilizia in sanatoria (cfr. all. F - documentazione edilizio-urbanistica, concessione edilizia in sanatoria n. n. del 26/02/2007) e in difformità rispetto alle norme di attuazione allegate allo strumento urbanistico. Gli avvolgibili utilizzati per l'oscuramento di alcuni infissi si discostano dalle previsioni di piano.

Regolarizzabili mediante: SCIA presentazione tardiva per regolarizzazione opere di ristrutturazione  
 Descrizione delle opere da sanare: revisione e sostituzione delle finiture esterne: balconi, parapetti e avvolgibili



Abitazione cielo/terra - schema delle demolizioni





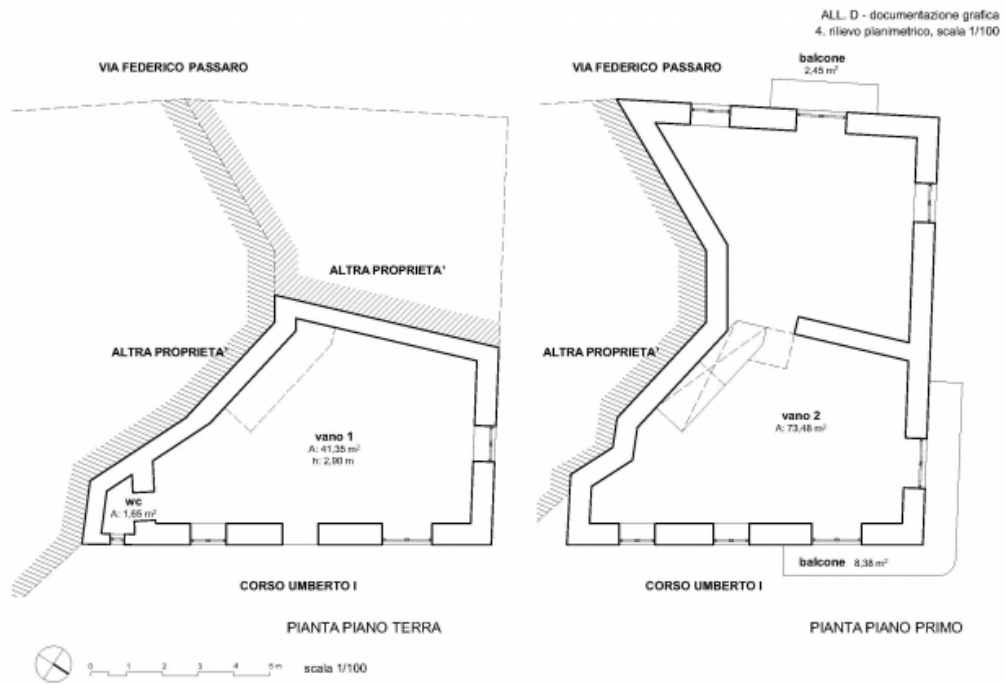
Abitazione cielo/terra - foto tratta da google maps del marzo 2010



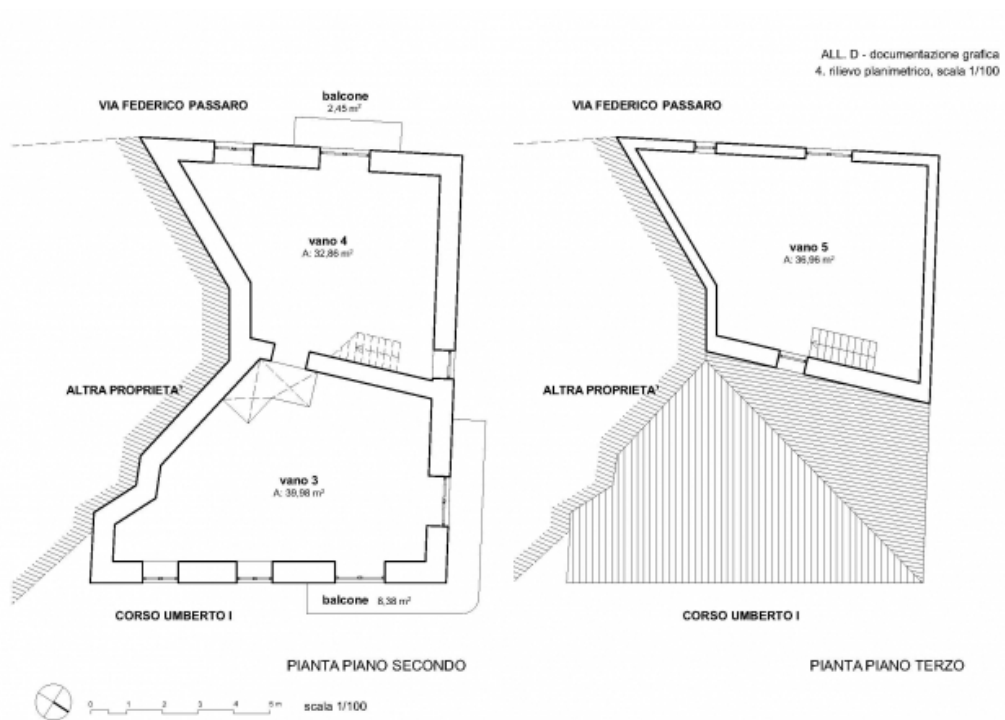
Abitazione cielo/terra - foto del prospetto attuale







Abitazione cielo/terra - piante stato di fatto PT-P1°



Abitazione cielo/terra - piante stato di fatto P2°-P3°

## 5. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: L'immobile risulta essere formalmente la residenza del sig. / , tuttavia al momento del sopralluogo il bene presentava condizioni di inagibilità in quanto oggetto di opere di ristrutturazione, pertanto può considerarsi libero.



## 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:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro / ; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Palermo in data 12/03/2018 ai nn. 9498/7441;

#### 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 Unicredit S.p.A. contro / -  
; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 176000;  
Importo capitale: € 117000 ; A rogito di notaio Giacomo Sanfilippo in data 21/03/2007 ai  
nn. 15238/4413; Registrato a Bagheria in data 22/03/2007 ai nn. 482/1T; Iscritto/trascritto  
a Palermo in data 26/03/2007 ai nn. 22770/5394

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.p.A. contro /  
; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 125000; Importo  
capitale: € 83000 ; A rogito di notaio Giacomo Sanfilippo in data 21/03/2007 ai nn.  
15239/4414; Registrato a Bagheria in data 22/03/2007 ai nn. 483/1T; Iscritto/trascritto a  
Palermo in data 26/03/2007 ai nn. 22771/5395

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** indeterminate**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** indeterminate.**Millesimi di proprietà:** Indeterminati: l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile si trova al piano terra e si sviluppa sui tre livelli soprastanti: il piano terra è direttamente accessibile dalla pubblica via.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (cfr. all. I - visura Attestato di Prestazione Energetica)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Dalla documentazione reperita ed esaminata non emergono evidenze.**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione cielo/terra****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè: Criteri generali 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche) 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono perti-



nenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento. 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	superf. esterna lorda	58,00	1,00	58,00
Abitazione P1°	superf. esterna lorda	97,00	1,00	97,00
Balcone P1°	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Abitazione P2°	superf. esterna lorda	97,00	1,00	97,00
Balcone P2°	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
sottotetto P3°	superf. esterna lorda	46,00	0,50	23,00
		<b>318,00</b>		<b>281,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 1

Zona: Ciminna-Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 395

Valore di mercato max (€/mq): 590

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano



identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengono prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ciminna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo normale, (€/mq) valore minimo 395, valore massimo 590;

Altre fonti di informazione: Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 465,7 valore massimo 673,32.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione cielo/terra. Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Segmento di mercato

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel centro urbano di Ciminna.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare tre immobili proposti in vendita al cui prezzo è stato applicato lo sconto medio di zona pari al 12,3 % desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre luglio-settembre 2018. (cfr. all. L – comparabili).

#### Procedimento di stima

Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto;
- superficie principale, superficie esterna lorda;
- stato di manutenzione (spesa necessaria a ricondurre l'immobile a condizioni di abitabilità escluso le spese tecniche per la regolarizzazione computate a parte).

di seguito si riporta la tabella dei dati che riassume le caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di studio.

<b>TABELLA DEI DATI</b>				
<b>PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA</b>	<b>UNITÀ A</b>	<b>UNITÀ A</b>	<b>UNITÀ C</b>	<b>SUBJECT</b>
prezzo di mercato PRZ (euro)	43850	13155	21925	-
data DAT (mesi)	0	3	2	0
superficie principale S1 (mq)	200,00	170,00	100,00	281,00



stato di manutenzione STM (n)	2	0	1	0
-------------------------------	---	---	---	---

Di seguito si riporta una tabella relativa agli indici mercantili utilizzati che sono stati dedotti dal mercato e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

<b>indice e informazione</b>	<b>importo</b>
saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,033

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica.

#### Analisi dei prezzi marginali.

Data (DAT): il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno:

$$p_A(\text{DAT}) = 43850 * (-0,003/12) = -118,91 \text{ euro/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 13155 * (-0,003/12) = -35,67 \text{ euro/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 21925 * (-0,003/12) = -59,45 \text{ euro/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(\text{S1}) = 43850 / 200,00 = 219,25 \text{ euro/mq}$$

$$p_B(\text{S1}) = 13155 / 170,00 = 77,38 \text{ euro/mq}$$

$$p_C(\text{S1}) = 21925 / 100,00 = 219,25 \text{ euro/mq}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(\text{S1}) = 77,38 \text{ euro/mq}$$

stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

$$p(\text{STM}) \text{ (da 0 a 1)} = 10000,00 \text{ euro/n}$$

$$p(\text{STM}) \text{ (da 1 a 2)} = 20000,00 \text{ euro/n}$$

Nella tabella di valutazione è riportata l'unità immobiliare di confronto in base al suo prezzo di mercato e alla superficie, in modo da calcolare il prezzo corretto. Le caselle intermedie della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra la differenza dell'ammontare della caratteristica dell'immobile oggetto di stima rispetto all'immobile di confronto e il prezzo marginale.

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
<b>PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA</b>	<b>UNITÀ A</b>	<b>UNITA' B</b>	<b>UNITA' B</b>
<b>PRZ (euro)</b>	43850	13155	21925
<b>DAT (mesi)</b>	(0-0)*-118,91= 0	(0-3)* 35,67= 107,02	(0-2)* 59,45= 118,91
<b>S1 (mq)</b>	(281-200)*77,38= 6267,97	(281-170)* 77,38= 8589,44	(281-100)* 77,38= 14006,21
<b>STM (n)</b>	(0-2)*(10000+20000)= -30000	(0-0)*0= 0	(0-1)*10000= -10000
<b>prezzo corretto (euro)</b>	20117,97	21851,46	26050,11

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità:

$$\text{valore di mercato} = (20117,97+21851,46+26050,11) / 3 = 22673 \text{ euro}$$

#### Quadro sintetico

Valutazione condotta con il metodo del confronto di mercato, market comparison approach (MCA). Il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	58,00	€ 81,00	€ 4.698,00
Abitazione P1°	97,00	€ 81,00	€ 7.857,00
Balcone P1°	3,00	€ 81,00	€ 243,00
Abitazione P2°	97,00	€ 81,00	€ 7.857,00
Balcone P2°	3,00	€ 81,00	€ 243,00
sottotetto P3°	23,00	€ 81,00	€ 1.863,00
Valore complessivo intero			€ 22.673,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.673,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione cie- lo/terra	Abitazione di tipo popolare [A4]	281,00	€ 22.673,00	€ 22.673,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.267,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€16.405,70</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€16.400,00</b>

**Lotto: 2**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Documentazione completa così come attestato in sede di controllo preliminare depositato il 30/05/2018

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Trascrizione nn. 15237/4412 del 26/03/2007 nascente da atto di compravendita del 21/03/2007 repertorio n. 15237 del notaio Giacomo Sanfilippo di Bagheria; trascrizione nn. 82214/60352 del 28/10/2009 nascente da denuncia di successione di ! deceduta a Ciminna il 31/08/2000 registrata a Misilmeri al n. 31/1048, regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Francesco Sanfilippo di Palermo registrato il 29/09/2000 al n. 11206; trascrizione del 06/10/1966 ai nn. 33490/28114 nascente da compravendita di nuda proprietà del 20/09/1966 del notaio Salvatore Tripodo.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ciminna (PA) CAP: 90023, via Federico Passaro n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di o - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-07-2011

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** / nato a PALERMO il 18/03/1982, c.f. , Proprietà per 1/1, foglio MU, particella 1567, subalterno 6, indirizzo VIA FEDERICO PASSARO N. 1, piano T, comune Ciminna, categoria C/2, classe 5, consistenza 69, superficie 93, rendita € 74,83  
**Confini:** L'immobile confina a Nord con il Corso Umberto I, a Sud e a Ovest con la via Federico Passaro, a Est con la chiesa di San Domenico

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 21/03/2007 repertorio n. 15237 raccolta n. 4412 trascritto il 26/03/2007 ai nn. 14957/22769, tramite cui il sig. / e è entrato in possesso del bene da proprietà di .

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo l'immobile é stato riscontrato un foro in corrispondenza del solaio fra l'unità abitativa individuata dal subalterno 5 e il vano più a Nord del magazzino, con la finalità di rendere comunicanti i due bani immobili.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato assentito

Descrizione delle opere da sanare: ripristino del solaio con il collegamento e il consolidamento degli elementi strutturali oggetto della variazione.

ripristino e consolidamento del solaro : € 0,00

Note sulla conformità catastale: Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale.



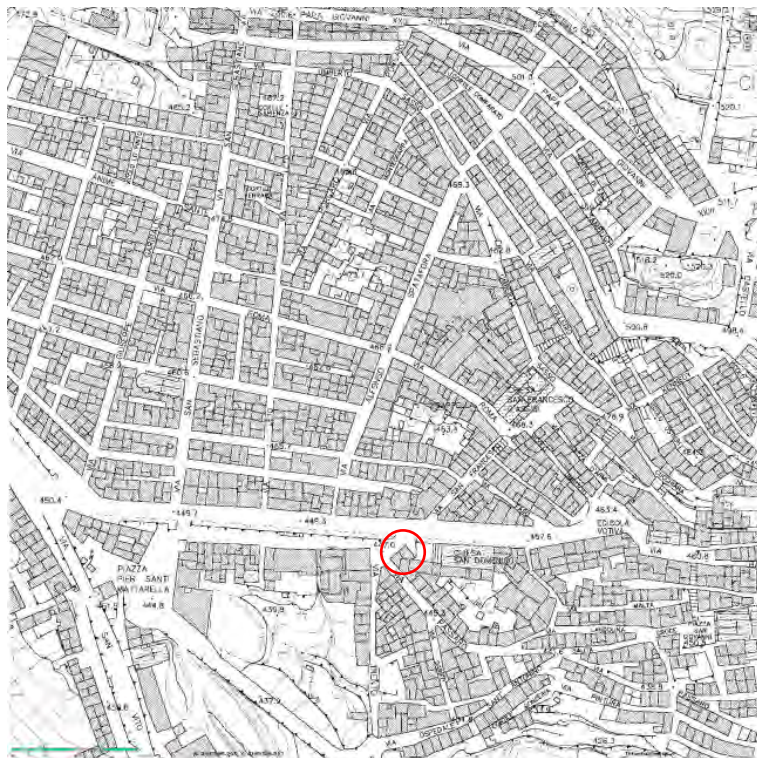
sovrapposizione ortofoto estratto di mappa catastale







ortofoto



planimetria scala 1/2000

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro urbano di Ciminna, lungo il corso Umberto I una delle principali vie della cittadina, tratto urbano della SP33 che attraversa da Est a Ovest il certo collegandolo con Baucina e Ventimiglia. Si tratta di un centro urbano di 3700 abitanti in zona collinare a circa 500 m di altitudine, nell'entroterra. Il centro urbano è lambito a Sud dal fiume San Leonardo il cui sbarramento a poca distanza ha



generato il lago artificiale Rosamarina. Il più vicino centro è Termini Imerese sul litorale circa 29 km a Nord-Est, collegata attraverso la SP6 . Palermo dista 40 km in direzione Nord-Ovest, collegata attraverso la SS121. In città sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (sufficiente), scuola primaria e secondaria inferiore (sufficiente), magazzini e locali commerciali (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), giardini pubblici (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ventimiglia di Sicilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago Rosamarina.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Madre, chiesa di San Giovanni, Museo Civico e Biblioteca pubblica.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Trabia 23 km, Autostrada A19 32 km, Strada a scorrimento veloce Palermo-Agrigento SS12 16 km, SP6 collegamento con Trabia 3 km

#### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino**

Il bene oggetto di perizia è un locale di deposito al piano terra rispetto alla via di accesso, via Federico Passaro, al piano seminterrato rispetto al corso Umberto I da cui si accede all'abitazione soprastante anche essa oggetto di esecuzione. L'immobile presenta accesso diretto dalla pubblica via attraverso una porta in ferro a due battenti, è composto da due vani contigui comunicanti fra loro ad infilata e presenta un'unica apertura, oltre alla porta di accesso, schermata da scuri in ferro. il pavimento interno è cemento, le pareti sono rivestite da mattonelle in ceramica, soffitto e parte superiore delle pareti sono intonacate e tinteggiate. E' presente un impianto elettrico del tipo esterno ma al momento del sopralluogo non era funzionante.

L'intero corpo edilizio è composto complessivamente da tre unità: un'abitazione con accesso da corso Umberto I, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano T-1°-2°-3°); un magazzino con accesso al piano terra della via Federico Passaro (piano S1 rispetto a corso Umberto I); un locale al piano primo rispetto alla via Federico Passaro (piano terra rispetto al corso Umberto I) adibito ad oratorio della adiacente chiesa di San Domenico.

I prospetti sono intonacati, la copertura è a falde con rivestimento di tegole. Gli infissi esterni e la porta di accesso sono in ferro.

I lavori di ristrutturazione che hanno interessato principalmente l'abitazione soprastante, hanno comportato la realizzazione di un foro nel solaio comune fra l'abitazione e il magazzino che ha messo in comunicazione le due unità, interrompendo la continuità strutturale della porzione di solaio interessata. La configurazione esterna del fabbricato (volumetria e disegno dei prospetti) non ha subito variazioni.

Superficie complessiva di circa mq **97,40**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta esternamente in pessime condizioni di manutenzione: i prospetti esterni sono intonacati ma l'intonaco risulta ammalorato in più punti e tutti gli aggetti (balconi e cornicioni) hanno riportato il distacco dei coprifermo lasciando allo scoperto le armature, dall'interno è stato possibile osservare altri ammaloramenti dovuti ad infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ; - Note: Il solaio è stato interessato da una foratura che, mettendo in comunicazione il locale con l'unità soprastante ha compromesso la continuità della struttura. l'attuale configurazione non sembra essere frutto di una progettazione (non risultano progetti presentati presso gli uffici comunali relativamente allo stato in cui versa l'immobile) ma di un intervento abbozzato sui luoghi.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>da ristrutturare</b> ; - Note: Le murature portanti esterne sono integre e non risultano visibili degradi strutturali.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; protezione: <b>scuretti</b> ; materiale protezione: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>ferro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO





via Federico Passaro



prospetto laterale





prospetto su via federico Passaro



prospetto laterale





porta di accesso



corso Umeberto I





vano interno



vano interno





vano interno



solaio forato







vano di accesso



vano di accesso

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] a nata a Ciminna il 29/04/1908 dal 20/09/1966 al 31/08/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Tripodo Salvatore, in data 20/09/1966, ai nn. ; trascritto a Palermo, in data 06/10/1966, ai nn. 33490/28114.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Ciminna il 09/12/1955 dal 31/08/2000 al 21/03/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a Palermo, in data 08/11/2006, ai nn. 31/1048/6; trascritto a Palermo, in data 28/10/2009, ai nn. 82214/60352.



**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Palermo il 18/03/1982 dal 21/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giacomo Sanfilippo, in data 21/03/2007, ai nn. 15237/4412; registrato a Bgheria, in data 22/03/2007, ai nn. 476/1T; trascritto a Palermo, in data 26/03/2007, ai nn. 22769/14957.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 308/95  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
 Per lavori: sopraelevazione dell'immobile esistente  
 Oggetto: edificazione senza titolo autorizzativo  
 Rilascio in data 26/02/2007 al n. di prot. 9

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione consistenti nella demolizione della scala, nella ricostruzione di alcuni solai e nella realizzazione di nuovo foro per alloggiamento della scala, nella demolizione di tutti i muri divisorii interni e nella parziale demolizione e riconfigurazione di un muro portante interno.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per il ripristino

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dello stato assentito con la ricostruzione ed il consolidamento degli elementi strutturali previo deposito al Genio Civile del progetto relativo.

ripristino del solaio: € 500,00

presentazione di pratica al genio Civile per ripristino e consolidamento: € 500,00

presentazione di pratica edilizia al comune (CILA): € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto riguarda il cantiere in abbandono non sono state trovate pratiche edilizie intestate al sig. [redacted] o al precedente proprietario che si riferiscono ai lavori incompiuti pertanto essi sono da ritenere del tutto abusivi.

##### 4.2 Conformità urbanistica:

###### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adeguato al Decreto Dir. 646/D.R.U. del 26 luglio 2007 Pubblicato sulla G.U.R.S. n. 46 del 28 settembre 2007, P.te I Suppl. ord.
Zona omogenea:	Centro storico sottozona A1 - la città murata
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona A1 sarà oggetto di un unico PP; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia, non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni. Nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati (PP) o dei Piani di Recupero (PR), negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di restauro e risa-

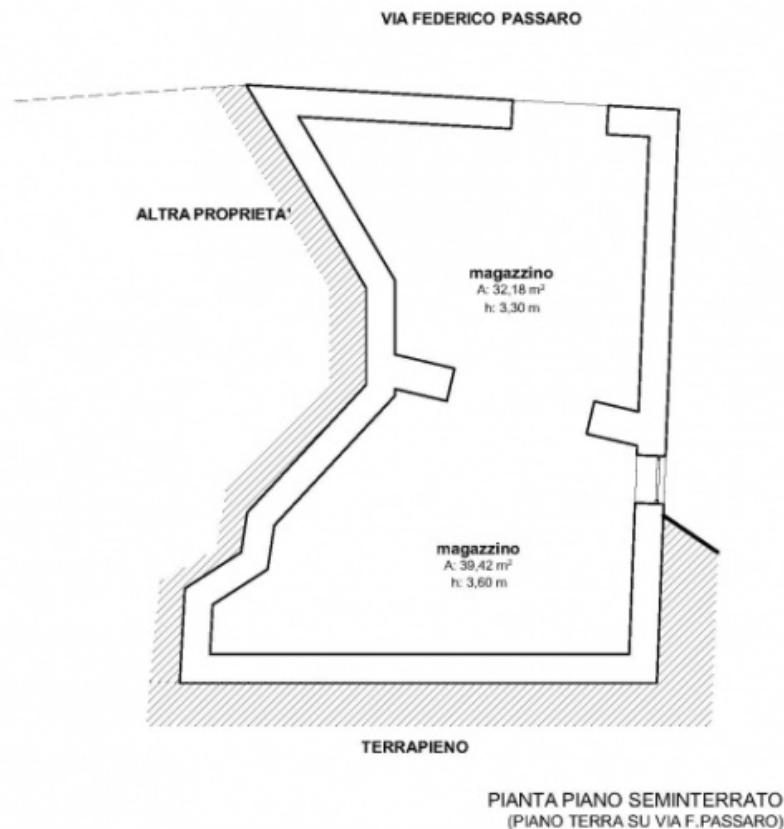


	<p>namento conservativo di cui all'art. 20 della citata L.R. 28 dicembre 1978 n. 71. Gli interventi edilizi, nelle more della redazione della pianificazione esecutiva devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA. e devono assicurare: - il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); - il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria); - il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali; - l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); - il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde. In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del Centro Storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena e gli intonaci plastici nel rifacimento dei prospetti). Gli Enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate. Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici. Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero Centro Storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti. E' escluso l'utilizzo di modelli falsi antichi e di impianti a palo a stelo curvato. Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale. Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie, dei tabacchi. Le vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.





Magazzino - planimetria

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da / , in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta essere parzialmente occupato da materiali di proprietà del sig. :

## 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:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro / ; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Palermo in data 12/03/2018 ai nn. 9498/7441;

#### 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 Unicredit S.p.A. contro /  
; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 176000;  
Importo capitale: € 117000 ; A rogito di notaio Giacomo Sanfilippo in data 21/03/2007 ai  
nn. 15238/4413; Registrato a Bagheria in data 22/03/2007 ai nn. 482/1T; Iscritto/trascritto  
a Palermo in data 26/03/2007 ai nn. 22770/5394

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.p.A. contro /  
; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 125000; Importo  
capitale: € 83000 ; A rogito di notaio Giacomo Sanfilippo in data 21/03/2007 ai nn.  
15239/4414; Registrato a Bagheria in data 22/03/2007 ai nn. 483/1T; Iscritto/trascritto a  
Palermo in data 26/03/2007 ai nn. 22771/5395

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** indeterminate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** indeterminate.

**Millesimi di proprietà:** Indeterminati: l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile si trova la piano terra e si sviluppa su di un unico livello.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile appartiene ad una categoria per cui non è richiesta at-



testazione di prestazione e energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** Dalla documentazione reperita ed esaminata non emergono evidenze.

### Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto **Magazzino**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè: Criteri generali 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche) 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento. 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino PT	superf. esterna lorda	97,40	1,00	97,40
		<b>97,40</b>		<b>97,40</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: Anno 2018 - Semestre 1

Zona: Ciminna-Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 215

Valore di mercato max (€/mq): 320

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è commerciale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ciminna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Magazzini, stato conservativo normale, (€/mq) valore minimo 215, valore massimo 320;;

Altre fonti di informazione: Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 255,04 valore massimo 337,82..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.740,00.



**Segmento di mercato**

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione commerciale siti nel centro urbano di Ciminna.

**Criterio di stima**

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare immobili comparabili. Pertanto per individuare il valore unitario è stata effettuata una ricerca su immobili a destinazione residenziale con caratteristiche e ubicazione simili rispetto al fabbricato oggetto di studio. Il valore unitario delle residenze è risultato pari a 220 €/mq; sono stati confrontati i valori unitari tratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, rilevando una differenza percentuale fra la destinazione residenziale e commerciale (magazzino) pari al 54%. Considerato che nell'ipotesi che il magazzino venga considerato una pertinenza della destinazione residenziale l'indice mercantile applicato sarebbe dello 0,5. Si può affermare con un buon margine di approssimazione che il più probabile valore unitario di mercato per la destinazione commerciale tipologia magazzino sia 100 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino PT	97,40	€ 100,00	€ 9.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.740,00
Valore corpo			€ 9.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.740,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	97,40	€ 9.740,00	€ 9.740,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 974,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€7.266,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€7.300,00</b>

**Allegati**

All. A - Avvisi di ricevimento della raccomandata e ricevuta PEC;

All. B - documentazione anagrafica;

1.certificato anagrafico di matrimonio;

2.estratto dal registro degli atti di matrimonio;

3.certificato di residenza storico.

All. C - Documentazione catastale:

1. Visure catastali storiche;

2. Estratto di mappa catastale;

3. Planimetrie catastale.

All. D - Documentazione grafica:





1. Cartografia scala 1/2000;
  2. Ortofoto scala 1/1000;
  3. Sovrapposizione ortofoto e estratto di mappa catastale scala 1/1000;
  4. Rilievo planimetrico scala 1/100;
  5. Schema delle demolizioni.
- All. E - Copia dell'atto di provenienza.
- All. F - Documentazione Edilizio-Urbanistica:
1. Concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 26/02/2007;
  2. Ordinanza di rimozione n. 43 del 05/07/2017.
- All. G - Documentazione fotografica.
- All. H - Ispezione Ipotecaria.
- All. I - Visura Attestato di Prestazione Energetica.
- All. L - Comparabili:
1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
  2. dati Nomisma;
  3. comparables.

Data generazione:  
17-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Giada Ustica**

