

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

**ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.**

Arch. SIMONE ANTOCI



**RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°72/2020 del Ruolo Generale delle Esecuzioni**

*Marzo 2021*



**Simone Antoci**  
architetto

**Arch. SIMONE ANTOCI**

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

P.IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2020 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| <b>INCARICO</b> .....                                      | 5  |
| <b>PREMESSA</b> .....                                      | 5  |
| <b>RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE</b> .....          | 5  |
| <b>CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI</b> .....    | 7  |
| <b>LOTTO 1</b> .....                                       | 10 |
| <i>Descrizione</i> .....                                   | 11 |
| <i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....        | 11 |
| <i>Titolarità</i> .....                                    | 11 |
| <i>Confini</i> .....                                       | 12 |
| <i>Consistenza</i> .....                                   | 12 |
| <i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....                    | 14 |
| <i>Dati Catastali</i> .....                                | 17 |
| <i>Stato conservativo</i> .....                            | 19 |
| <i>Parti Comuni</i> .....                                  | 19 |
| <i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....           | 19 |
| <i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....        | 19 |
| <i>Stato di occupazione</i> .....                          | 22 |
| <i>Provenienze Ventennali</i> .....                        | 22 |
| <i>Formalità pregiudizievoli</i> .....                     | 23 |
| <i>Normativa urbanistica</i> .....                         | 26 |
| <i>Regolarità edilizia</i> .....                           | 26 |
| <i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....                 | 28 |
| <i>Lotto 1. Stima e Schema sintetico riassuntivo</i> ..... | 28 |
| <b>LOTTO 2</b> .....                                       | 32 |
| <i>Descrizione</i> .....                                   | 33 |
| <i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....        | 33 |
| <i>Titolarità</i> .....                                    | 33 |
| <i>Confini</i> .....                                       | 34 |
| <i>Consistenza</i> .....                                   | 35 |
| <i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....                    | 40 |
| <i>Dati Catastali</i> .....                                | 42 |
| <i>Stato conservativo</i> .....                            | 43 |
| <i>Parti Comuni</i> .....                                  | 43 |
| <i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....           | 43 |
| <i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....        | 43 |
| <i>Stato di occupazione</i> .....                          | 50 |



|  |           |
|--|-----------|
| Provenienze Ventennali .....   | 50        |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 51        |
| Normativa urbanistica .....  | 54        |
| Regolarità edilizia.....   | 54        |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 59        |
| Lotto 2. Stima e Schema sintetico riassuntivo.....                             | 60        |
| <b>BENI NON LOTTIZZATI</b> .....   | <b>63</b> |
| <i>Descrizione</i> .....   | 64        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 64        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 64        |
| <i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....                            | 64        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 64        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 64        |
| <i>Titolarità</i> .....  | 65        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 65        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 65        |
| <i>Confini</i> .....   | 65        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 65        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 66        |
| <i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....  | 66        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 66        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 68        |
| <i>Dati Catastali</i> .....  | 70        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 71        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 71        |
| <i>Stato conservativo</i> .....  | 71        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 71        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 71        |
| <i>Parti Comuni</i> .....  | 72        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 72        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 72        |
| <i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....                               | 72        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 72        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 72        |
| <i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....                            | 72        |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 72        |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 72        |



|  |    |
|--|----|
| <i>Stato di occupazione</i> .....  | 73 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10 .....       | 73 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 73 |
| <i>Provenienze Ventennali</i> .....  | 74 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.....        | 74 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 74 |
| <i>Formalità pregiudizievoli</i> .....   | 75 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10 .....       | 75 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 75 |
| <i>Normativa urbanistica</i> .....   | 77 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10 .....       | 77 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 77 |
| <i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....                                     | 78 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10 .....       | 78 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10..... | 78 |
| <i>Beni non lottizzati. Schema sintetico riassuntivo</i> .....                 | 78 |
| <b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b> .....  | 79 |
| <i>Lotto 1</i> .....   | 79 |
| <i>Lotto 2</i> .....   | 80 |
| <b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2020 DEL R.G.E.</b> .....      | 81 |
| <i>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 93.001,61</i> .....                         | 81 |
| <i>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 273.019,22</i> .....                        | 81 |



## INCARICO

In data 11/11/2020, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10;
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10;
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10;
- **Bene N° 4** – Magazzino/box auto ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con atto di compravendita in notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli attuali esecutati acquistano da soggetto terzo i terreni identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8 P.IIe 633 e 636.

Con atto pubblico in notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concedeva agli esecutati, a titolo di mutuo, una somma di denaro a garanzia della quale veniva iscritta ipoteca sui terreni di cui sopra. L'ipoteca volontaria veniva trascritta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo poi essere trascritta nuovamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a causa di errori compiuti nell'iscrizione.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Comune di Ciminna rilasciava la Concessione Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un edificio da destinare a civile abitazione sui terreni di proprietà degli attuali esecutati.

In virtù dell'edificazione del fabbricato da parte degli attuali esecutati, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agli uffici preposti del catasto veniva presentato Tipo Mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il quale venivano soppresse le P.IIe 633 e 636 e veniva generata al N.C.E.U. la P.IIa 836 sempre al Fg. 8. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Costituzione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venivano generati i seguenti subalterni:

- N.C.E.U., Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 1 (Bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3, corte);
- N.C.E.U., Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 2 (Immobile in corso di costruzione al piano terra e primo piano);
- N.C.E.U., Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 3 (Magazzino al primo piano interrato).

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venivano notificati agli attuali esecutati rispettivamente l'Atto di Precetto e l'Atto di Pignoramento con oggetto gli immobili di seguito elencati:

- Bene n°1: N.C.T. Fg 8, P.IIa 836 (Ente Urbano);
- Bene n°2: N.C.E.U. Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 1 (Bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3, piano terra);
- Bene n°3: N.C.E.U. Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 2 (Immobile in corso di costruzione, piano terra e primo piano);
- Bene n°4: N.C.E.U. Fg. 8, P.IIa 836, Sub 3 (Magazzino/box, primo piano interrato).

Da un punto di vista puramente tecnico il Bene n°1 corrisponde alla superficie di terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato e coincide con la superficie della corte (Bene n°2) oltre all'area di sedime del fabbricato stesso. Al catasto, questo bene ha cessato di esistere con la presentazione del Tipo Mappale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In quel momento la particella dal N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) è passata al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), dando origine poi, con Atto di Costituzione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai subalterni 1, 2 e 3. Al N.C.T. la particella infatti ha qualità Ente Urbano (come riportato su tutti gli atti prodotti dal creditore precedente) mentre al N.C.E.U. è suddivisa nei subalterni 1, 2 e 3 (come da visure, da elenco sub e da elaborato planimetrico). Doveroso sottolineare che nell'elenco sub e nell'elaborato planimetrico (entrambi documenti estratti dallo scrivente dagli archivi telematici del catasto) il sub 3, probabilmente per un refuso del tecnico redattore, è invece denominato sub.4.

Inoltre il Bene n°2 è un Bene Comune Non Censibile. Per B.C.N.C. si intende una proprietà in comune e indivisa che non produce reddito, comune a tutti i condomini o proprietari degli immobili ma senza che questi ne siano diretti proprietari, utilizzabile da chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile e praticabile per tutti gli altri aventi titolo. Nel caso specifico corrisponde ad una corte esterna di pertinenza tanto del Sub. 2 quanto del Sub. 3.

Secondo quanto disposto dall'Allegato 2 del *"Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* utilizzato dallo scrivente per la definizione della consistenza dei beni immobili, la superficie dei beni comuni "condominiali" in quanto indivisibili e quindi non di pertinenza esclusiva di un determinato immobile, non può essere aggiunta, né nel suo valore reale né nel suo valore omogeneizzato, alla superficie degli immobili, proprio perché non è di pertinenza esclusiva ad un unico immobile.

In conclusione, lo scrivente sottolinea che:

- il Bene n°1 (N.C.T. – Fg. 8, P.IIa 836) corrispondente all'area su cui è stato edificato il fabbricato e quindi in parte al Sub. 1 e in parte al fabbricato distinto nei Subb. 2 e 3;
- il Bene n°2 (N.C.E.U. – Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 1) corrisponde ad un Bene Comune Non Censibile in comune ai subalterni 2 e 3 in considerazione delle proprie peculiarità.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto lo scrivente, sotto il punto di vista puramente tecnico, provvederà ad analizzare i n°4 beni oggetto di pignoramento, come indicati negli atti depositati dal creditore precedente, senza però definire la consistenza e la stima del bene n°1 (terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento) e del bene n°2 (Bene Comune Non censibile) ma considerandone tutte le peculiarità, riportando i dati di superficie solo a livello indicativo e tutto quanto necessario per descrivere il bene. Nella stima dei beni n°3 e 4 si terrà conto dell'esistenza di una corte comune ad entrambi gli immobili oggetto di analisi.





## CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

### CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, dopo aver analizzato tutte le caratteristiche dei beni pignorati, in funzione della loro posizione, della loro consistenza e della loro destinazione d'uso, ha valutato l'appetibilità commerciale degli stessi suddividendo secondo il seguente schema i beni oggetto di procedura in n°2 Lotti.

Inoltre, considerando la peculiarità dei beni identificati dallo scrivente come Bene n°1 e Bene n°2, ha provveduto ad analizzare suddetti beni classificandoli come Beni non Lottizzati, in considerazione del fatto che in fase di vendita, viste le loro particolari caratteristiche descritte in precedenza, saranno necessariamente accorpati al Bene n°3 e al Bene n°4.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene immobile può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il diritto di proprietà del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un bene immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra il bene immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato del bene immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato del bene immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima dell'immobile è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- Estrinseche o posizionali (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- Intrinseche (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc.;
- Caratteristiche tecniche quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci ecc.).

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata delle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. *Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008*). Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq);

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.

Determinato il Valore unitario di mercato, è necessario, portare all'ordinarietà l'immobile grezzo, determinando il costo di trasformazione, da detrarre al Vum, equivalente al costo di una ristrutturazione edilizia necessaria per portare a caratteristiche normali (ordinarie) l'immobile grezzo stesso. Il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita sarà dato dal prodotto tra il valore di mercato unitario, al netto del costo di trasformazione, per la consistenza del bene considerato.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Magazzino/box auto ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10.



### *DESCRIZIONE*

---

Box auto e magazzino ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito a box autovetture e magazzino indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### *COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567*

---

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

Come da modulo di verifica depositato in data 21/12/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

### *TITOLARITÀ*

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Come da comunicazione dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ciminna, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio in data 22/04/2002 in regime di comunione legale dei beni.



## CONFINI

Il terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg.8, P.Illa 836) in cui insiste il fabbricato che contiene l'immobile oggetto di analisi (Bene n°4 - N.C.E.U. Fg. 8, P.Illa 836, Sub. 3) confina:

- a nord con immobile identificato e censito N.C.T. al Fg. 8, P.Illa 709 (dalle risultanze catastali, seminativo di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a est con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.Illa 378 (dalle risultanze catastali, uliveto di 1° classe e vigneto di 2° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.Illa 634 (dalle risultanze catastali, vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a sud con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 8, P.Illa 583 (dalle risultanze catastali suddiviso in n°10 subalterni con diversa destinazione catastale di proprietà terze);
- a ovest con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.Ille 632 e 635 (dalle risultanze catastali, entrambe vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Pressoché al centro del terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg. 8, P.Illa 836), in prossimità del confine Sud, si erge il fabbricato in cui insiste il Bene n°4 oggetto di analisi che occupa il piano seminterrato del fabbricato e che, vista la pendenza in direzione Ovest-Est del terreno confina:

- a Est con terrapieno;
- a Sud, a Ovest e a Nord con l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1 (Sub. 1, dalle risultanze catastali corte comune oggetto del medesimo pignoramento);
- al piano superiore con l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°3 (Sub. 2, dalle risultanze catastali unità in corso di costruzione oggetto del medesimo pignoramento).

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Vani principali ed accessori diretti         | 203,40 mq        | 222,20 mq        | 1,00         | 222,20 mq                | 3,45 m   | Primo seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>222,20 mq</b>         |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>222,20 mq</b>         |          |                    |

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza degli immobili oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°4, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di

standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) è data dalla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura:
  - del 30%, fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  - del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- C. della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie (ambienti con destinazione s'uso quali soffitte, cantine, magazzini) computata nella misura:
  - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  - del 25% qualora non comunicanti.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939), mentre sono da considerare pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali di deposito e magazzini). Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

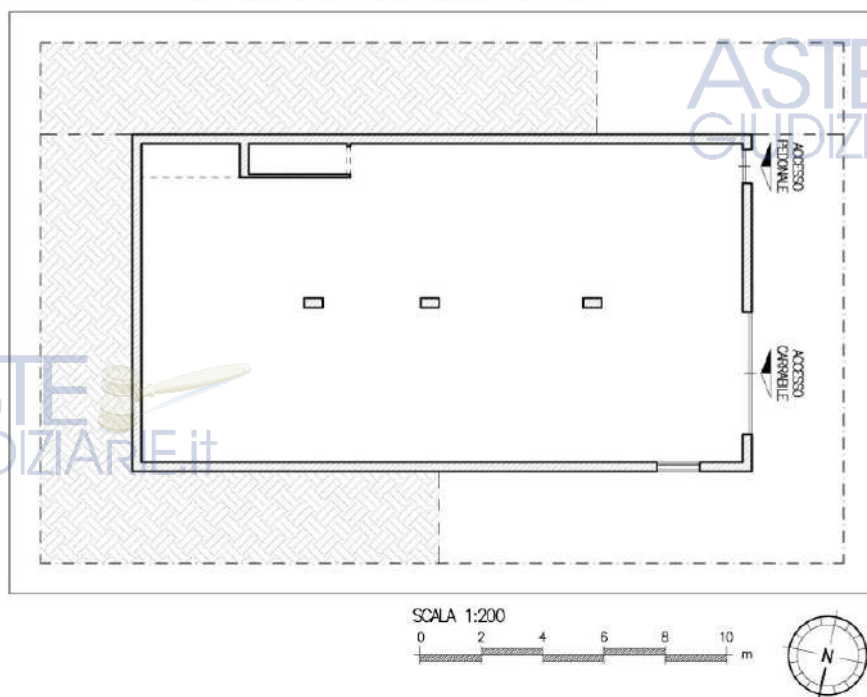
- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



STATO DI FATTO  
Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



#### ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°4

|   |                      |
|---|----------------------|
| SC - Superficie Commerciale .....                 | 222,2 m <sup>2</sup> |
| composta da:                                      |                      |
| 100% - Vani principali ed accessori diretti ..... | 222,2 m <sup>2</sup> |
| SNC - Superficie Netta Calpestabile .....         | 203,4 m <sup>2</sup> |

#### Analisi delle consistenze Bene n°4

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

**La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°4 è pari a 222,2 mq.**

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fig. 8, Part. 269<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 06 80<br>Reddito dominicale € 5,79<br>Reddito agrario € 4,57 |
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fig. 8, Part. 270<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 09 08<br>Reddito dominicale € 8,25<br>Reddito agrario € 6,50 |



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 18, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |
| Dal 24/11/2010 al 29/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 836<br>Qualità Ente Urbano   |
| Dal 29/11/2010 al 29/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 3<br>Categoria C2 Cl.3, Cons. 197 mq<br>Superficie catastale 215 mq<br>Rendita € 152,61<br>Piano S1       |
| Dal 29/11/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 3<br>Categoria C2 Cl.3, Cons. 197 mq<br>Superficie catastale 215 mq<br>Rendita € 152,61<br>Piano S1       |



|  |                   |   |
|--|-------------------|---|
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>04/12/2019</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 836, Sub. 3<br>Categoria C2 Cl.3, Cons. 197 mq<br>Superficie catastale 215 mq<br>Rendita € 152,61<br>Piano S1 |
| Dal <b>04/12/2019</b> al <b>05/12/2020</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 836, Sub. 3<br>Categoria C2 Cl.3, Cons. 197 mq<br>Superficie catastale 215 mq<br>Rendita € 152,61<br>Piano S1 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente precisare che:

- La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- La data del 13/03/1991 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (n°2584);
- La data del 23/03/1993 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marino rep. 9110);
- La data del 07/12/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marretta rep. 18086 rac. 5596);
- La data del 24/11/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.1/2010) che trasferiva dal N.C.T. al N.C.E.U. la P.IIa 633 che assumeva nuovo identificativo come P.IIa 836 mantenendo la stessa consistenza catastale e alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.2/2010) che sopprimeva al N.C.T. la P.IIa 636 e la univa alla P.IIa 836 che aumentava la sua consistenza pari a 510 mq.
- La data del 29/11/2010 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (n°8393.1/2010) che ha generato i diversi subalterni;
- La data del 29/11/2011 corrisponde alla data della VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (85688.1/2011);
- La data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- La data del 04/12/2019 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°46729.1/2019);
- La data del 05/12/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



## Cronistoria catastale

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| IMPIANTO<br>MECCANOGRAFICO<br>del 08/03/1988 | FRAZIONAMENTO<br>del 13/03/1991<br>prot. n. 2584                                      | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | COSTITUZIONE<br>del 29/11/2010<br>prot. n. PA0618795   |
| N.C.T.<br>Fg. 8, P.IIa 269 (680 mq)          | N.C.T.<br>Fg. 8, P.IIa 269<br>Fg. 8, P.IIa 635<br>Fg. 8, P.IIa 636 (303 mq)           | N.C.T.<br>Fg. 8, P.IIa 636 (303 mq)                  | Soppressione e<br>unione alla P.IIa 836              |  |
| N.C.T.<br>Fg. 8, P.IIa 270 (968 mq)          | Fg. 8, P.IIa 633 (207 mq)<br>Fg. 8, P.IIa 270<br>Fg. 8, P.IIa 632<br>Fg. 8, P.IIa 634 | N.C.E.U.<br>Fg. 8, P.IIa 836 (207 mq)                | N.C.E.U.<br>Fg. 8, P.IIa 836 (510 mq)                | N.C.E.U.<br>Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 1<br>Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 2<br>Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 3 |

## DATI CATASTALI

### Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



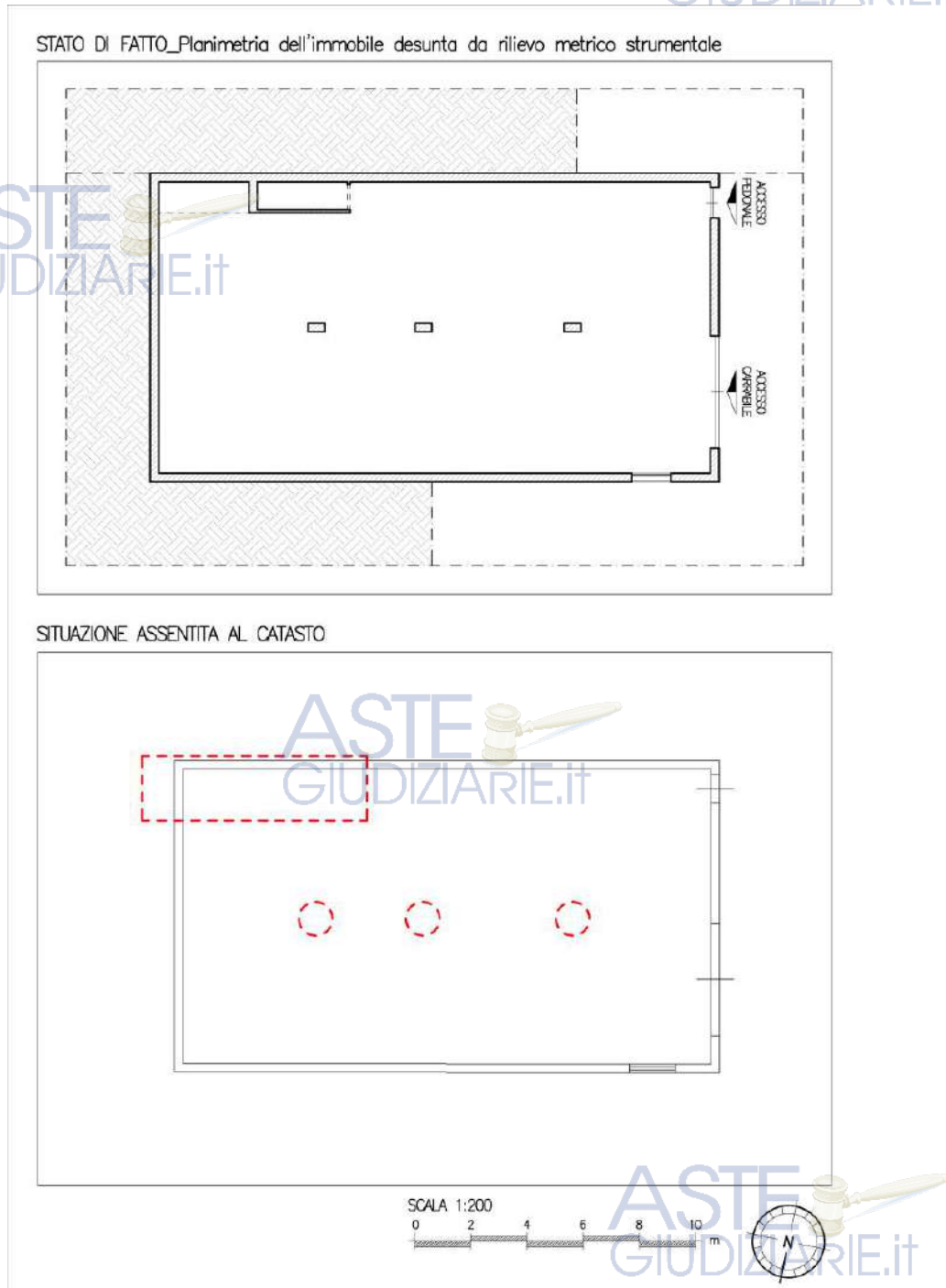
Sovrapposizione grafica tra immagine satellitare e stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 836   | 3    |                     | C2        | 3      | 197 mq      | 215 mq               | 152,61 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA24099 del 05/12/2020, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 22/01/2021 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



| LEGENDA   |   |
|---|---|
| DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO                              |   |
|  | Errata rappresentazione grafica         |
| INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI   |   |
|  | Diversa sezione dei pilastri realizzati |

*Difformità tra lo Stato di Fatto e la condizione assentita al Catasto*

Le differenze riscontrate sotto il profilo grafico sono:

- l'assenza dei pilastri;
- l'assenza del corpo scala di collegamento tra il piano S1 e il piano terra.

Nonostante ciò tali difformità sono riconducibili ad una errata rappresentazione grafica dell'immobile in fase di accatastamento. È necessario quindi presentare un aggiornamento catastale della planimetria dello stato di fatto per allineare lo stesso con la condizione assentita al catasto.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo catastale del bene n°4 e che sarà decurtata dal valore di stima totale del Lotto ammonta ad **€ 400,00**.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fg. 8, P.IIa 836, Sub. 1 - Corte (al Piano Terra) comune ai Sub. 2 e 3.

Tale immobile è anch'esso oggetto di pignoramento ed identificato dallo scrivente come Bene n°2.

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

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

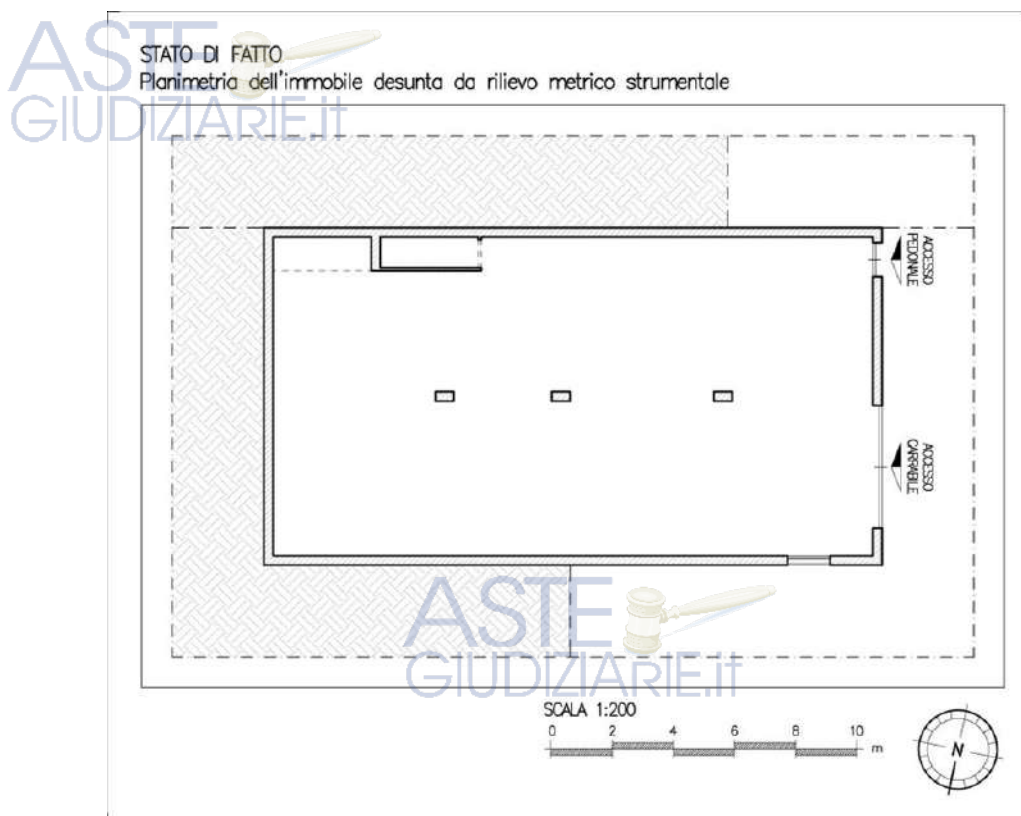
### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile oggetto di procedura è sito a Ciminna (PA), in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico e consiste in un immobile in corso di costruzione in un edificio isolato. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e



commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato tra il 2007 e il 2010 ed ancora in corso di costruzione, è composto da 2 elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato e un sottotetto, composto da n°2 unità immobiliari totali, oltre a corte esterna comune a tutti gli immobili. Il fabbricato si presenta parzialmente privo dello strato di finitura dei prospetti in buone condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. L'edificio è realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri, solai in laterocemento, muri diOMPagnamento esterni in laterizi forati tipo poroton ad alte prestazioni termiche, muri di contenimento in c.a. impermeabilizzati con guaina e vespaio ed è completato da una copertura con struttura portante in legno a 5 falde inclinate, opportunamente coibentata ed isolata.



*Planimetria dell'immobile*

L'immobile oggetto di pignoramento, al primo piano seminterrato, consiste in un grande vano pilastro adibito a magazzino e box auto con accesso carrabile e pedonale sul fronte ovest attraverso due infissi in metallo. Si presenta completamente privo di intonaci, finiture, pavimenti e con il solo impianto elettrico per l'illuminazione artificiale. Il locale ha una altezza interna utile pari a 3,45 ma risulta priva dello strato di finitura dell'intradosso del solaio di copertura. Il locale è caratterizzato dalla presenza di una scala di collegamento con il piano superiore ma non utilizzabile in quanto chiusa nella sua porzione d'arrivo.





**Rilievo fotografico Lotto n°1**

*Prospetto Sud-Ovest*



*Prospetto Nord-Ovest*



*Magazzino, angolo Nord-Ovest*



*Magazzino, angolo Nord-Ovest*



*Magazzino, angolo Sud-Ovest*



*Magazzino, angolo Sud-Ovest*



Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (entrambi debitori esecutati). Entrambi lo utilizzano in via esclusiva come magazzino e parcheggio, occupandolo con oggetti, autovetture e materiali edili di loro esclusiva proprietà. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Mario Marino          | 23/03/1993 | 9110          |             |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 16/04/1993 | 14840         | 11268       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Misilmeri                    | 13/04/1993        | 314                   |            |               |             |
| Dal 07/12/2006               | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Vincenzo Marretta     | 07/12/2006 | 18086         | 5596        |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 29/12/2006 | 81210         | 46907       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                       |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sia l'Atto di Compravendita del 23/03/1993 redatto dal Notaio Dott. Marino Rep. 9110 che l'atto di Compravendita del 07/12/2006 redatto dal Notaio Dott. Marretta Rep. 18086 Racc. 5596 hanno per oggetto i terreni (N.C.T. Fg. 8 P.lle 633 e 636) che, in seguito a tipo mappale del 24/11/2010, hanno

generato la P.lla 836 su cui poi è stato edificato il fabbricato e di conseguenza i beni oggetto di pignoramento.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 13/08/2007

Reg. gen. 14922 - Reg. part. 60582

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente, tale formalità risulta "erroneamente iscritta attribuendo a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni mappali 633 e 636 del foglio 8 (non di sua proprietà ma degli altri due soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed attribuendo altresì ai soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 1097 subalterni 1 e 3 e non i beni sopra indicati.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.lle 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 03/07/2017

Reg. gen. 25263 - Reg. part. 3237

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 34.438,53

Spese: € 2.410,81

Interessi: € 8.150,66

Rogante: Tribunale di Termini Imerese

Data: 28/12/2016

N° repertorio: 21042

Note: La Nota di Iscrizione oggetto di analisi riporta nella Sezione C - Soggetti il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come soggetto a favore della formalità. Come da documentazione depositata dal creditore intervenuto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di cessione del 30/06/2017, quest'ultimo ha acquistato pro soluto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutti i credito derivanti da finanziamenti ipotecari e/o chirografi a sofferenza sottoscritti fino al 30/11/2016.

*Formalità riferita agli immobili censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 836, Subb. 2 e 3.*

– **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26142 - Reg. part. 3087

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente e dal Quadro D della Nota di Iscrizione Ipotecaria oggetto di analisi "la presente nota procede alla reinscrizione dell'ipoteca già iscritta il il 13/08/2007 ai nn°60582/14922, in quanto nella riferita iscrizione i beni erano stati attribuiti in maniera errata ai soggetti contro, ed inoltre uno dei soggetti contro, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era stato identificato erroneamente come nato a Palermo anziché a Ciminna. *Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

**Trascrizioni**

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 16/04/1993

Reg. gen. 14840 - Reg. part. 11268

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 23/03/1993 dal Notaio Dott. Mario Marino rep. 9110 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/12/2006

Reg. gen. 81210 - Reg. part. 46907

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 07/12/20063 dal Notaio Dott. Vincenzo Marretta rep. 18086 rac. 5596 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 16/10/2007

Reg. gen. 68092 - Reg. part. 43281

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

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

Note: Concessione Edilizia n°17 rilasciata dal Comune di Ciminna - Settore IV - Ufficio Tecnico in data 17/09/2007, erroneamente trascritta oltre che al mappale 633 (particella originaria che ha poi generato insieme al mappale 636 il Bene n°1) anche al mappale 623, particella quest'ultima estranea alla procedura.

*Formalità riferita all'immobile allora censito e identificato al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 633 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) ha generato, insieme alla P.IIa 636, l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 20/07/2020

Reg. gen. 28960 - Reg. part. 19599

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

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

Note: Nella nota di trascrizione oggetto di analisi nella Sezione B - Immobili sono riportati gli immobili censiti e identificati al N.C.T al Fg. 8 P.IIa 836 e al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 836, Subb. 1, 2 e 3.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 836 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 1.600,00 importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 400,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



## ***NORMATIVA URBANISTICA***

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/08/2006 rilasciato dall'U.T.C. di Ciminna emerge che le p.lle 633, 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il P.R.G., adottato con delibera del C.C. n°4 del 29/01/2004 e divenuto efficace in data 23/07/2006 per decorrenza dei termini di approvazione da parte dell'A.R.T.A..

L'edificazione nella Z.T.O. "B" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso per tutte le destinazioni esistenti e non ammesse le industrie rumorose e nocive;
- densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq in ogni caso non superiore al 70% dell'esistente;
- tipi edilizi ammessi: edifici con seminterrato, piano rialzato e n°2 elevazioni;
- distanza minima tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate;
- distanza dal confine 5,00 m;
- distanza minima dal ciglio stradale di 3,00 m e comunque nel rispetto dell'allineamento degli edifici preesistenti e/o circostanti;
- altezza massima assoluta non superiore a 10,50 m;
- numero max piani fuori terra n°3;
- costruzioni accessorie non ammesse.

Si da atto che le p.lle 633 e 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) sono interessate per una parte dalla previsione di una strada urbana di P.R.G.

## ***REGOLARITÀ EDILIZIA***

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Ciminna è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°17 del 17/09/2007. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito). Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.

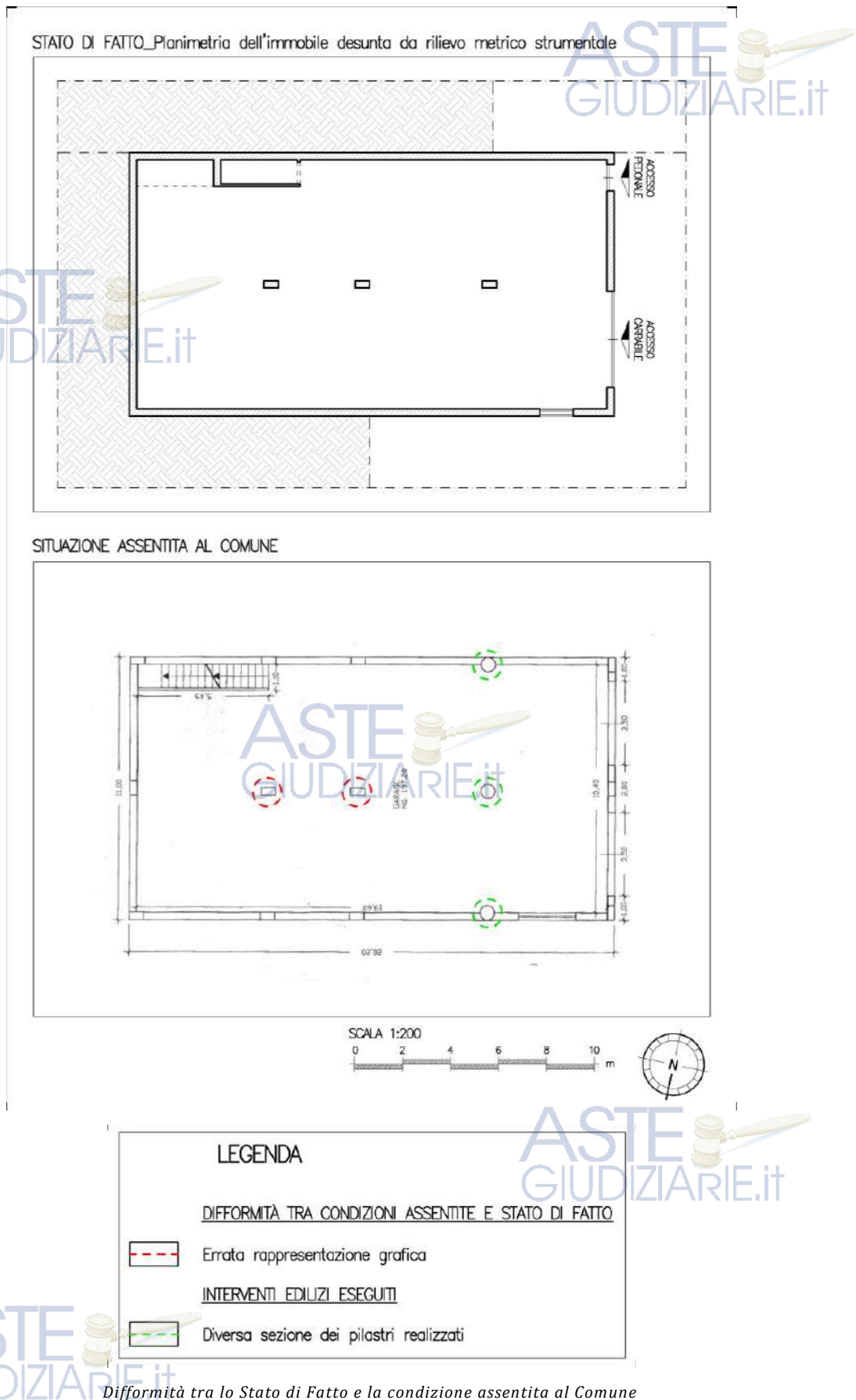
### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (non necessario secondo la normativa di settore in quanto immobile adibito a magazzino e box auto);
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta conforme a quanto assentito dal Comune con Concessione Edilizia n°17 del 17/09/2007. L'unica difformità riscontrata,



che però non incide sulla regolarità edilizia del bene pignorato, è la sezione dei pilastri del bene oggetto di analisi, realizzati di forma rettangolare anziché circolare come da progetto depositato.





Nonostante ciò, è necessario da parte dell'aggiudicatario, provvedere al completamento dell'immobile per renderlo agibile.

Per completare lo Stato di Fatto dell'immobile è necessario presentare all'U.T.C. di Ciminna una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per completamento che prevede il pagamento per i diritti di segreteria a beneficio del Comune di un importo stimato in via forfettaria pari a € 120,00 (Diritti di Segreteria sulle attività del servizio urbanistico - Deliberazione di Giunta n. 50 del 18/04/2008 e successive).

A conclusione delle opere edilizie è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) che prevede il pagamento per i diritti di segreteria a beneficio del Comune di un importo stimato in via forfettaria pari a € 80,00 (Diritti di Segreteria sulle attività del servizio urbanistico - Deliberazione di Giunta n. 50 del 18/04/2008 e successive).

Per la definizione delle pratiche edilizie si stimano in via forfettaria per l'aggiudicatario gli importi pari a € 700,00 (definizione della pratica C.I.L.A. e Direzione Lavori) e € 700,00 (definizione della pratica S.C.A.) equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per il completamento del bene n°4 pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad € 1.600,00. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

#### LOTTO 1. STIMA E SCHEMA SINTETICO RIASSUNTIVO

– **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10

Box auto e magazzino ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito a box autovetture e magazzino indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) e Proprietà (1/2)

**Valore di stima del bene: € 111.766,60**

#### **DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:



- localizzazione dei beni immobili di confronto = area urbana, zona di sviluppo centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = box e magazzini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 200 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.



Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti a box auto/magazzini siti a Ciminna in area urbana e di sviluppo del centro urbano in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di mercato unitario pari a 305 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale adibiti a box/magazzino in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **397 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e



manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,417**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 563 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio potrebbe essere soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un'indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile.

Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è **pari a € 13.431,00, equivalente a €/mq 60**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato unitario pari a 503 €/mq** equivalente ad un **valore di mercato totale di € 111.766,60**.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 4 -<br>Magazzino<br>Ciminna (PA) - C.da<br>Sant'Anania n°10 | 222,20 mq                | 503,00 €/mq     | € 111.766,60       | 100,00%          | € 111.766,60        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 111.766,60</b> |

**Valore di stima: € 111.766,60**

### Deprezzamenti

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura

ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

| Tipologia deprezzamento                   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 15,00   | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 1600,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale       | 400,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 93.001,61**



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10



### *DESCRIZIONE*

---

Immobile allo stato grezzo ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito ad appartamento indipendente al piano terra, primo e sottotetto di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### *COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567*

---

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

Come da modulo di verifica depositato in data 21/12/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

### *TITOLARITÀ*

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Come da comunicazione dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ciminna, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio in data 22/04/2002 in regime di comunione legale dei beni.



## CONFINI

Il terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg.8, P.Illa 836) in cui insiste il fabbricato che contiene l'immobile oggetto di analisi (Bene n°3 - N.C.E.U. Fg. 8, P.Illa 836, Sub. 2) confina:

- a nord con immobile identificato e censito N.C.T. al Fg. 8, P.Illa 709 (dalle risultanze catastali, seminativo di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a est con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.Illa 378 (dalle risultanze catastali, uliveto di 1° classe e vigneto di 2° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.Illa 634 (dalle risultanze catastali, vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a sud con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 8, P.Illa 583 (dalle risultanze catastali suddiviso in n°10 subalterni con diversa destinazione catastale di proprietà terze);
- a ovest con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.Ille 632 e 635 (dalle risultanze catastali, entrambe vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Pressoché al centro del terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg. 8, P.Illa 836), in prossimità del confine Sud, si erge il fabbricato in cui insiste il Bene n°3 oggetto di analisi che occupa il piano terra, il primo piano e il piano sottotetto del fabbricato e che, vista la pendenza in direzione Ovest-Est del terreno:

- confina a Est con l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1 (Sub. 1, dalle risultanze catastali corte comune oggetto del medesimo pignoramento);
- affaccia a Sud, a Ovest e a Nord con l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1 (Sub. 1, dalle risultanze catastali corte comune oggetto del medesimo pignoramento);
- confina al piano inferiore con l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°4 (Sub. 3, dalle risultanze catastali magazzino oggetto del medesimo pignoramento).



## CONSISTENZA

| Destinazione  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano                |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------------------|
| Vani principali ed accessori diretti                                    | 141,40 mq        | 156,40 mq        | 1,00         | 156,40 mq                | 2,80 m   | Terra                |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (terrazza, fino a 25 mq)              | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,30         | 7,50 mq                  | 0,00 m   | Terra                |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (terrazza, oltre 25 mq)               | 27,00 mq         | 28,90 mq         | 0,10         | 2,90 mq                  | 0,00 m   | Terra                |
| Loggia di ingresso  | 5,90 mq          | 6,25 mq          | 0,30         | 1,90 mq                  | 0,00 m   | Terra                |
| Vani principali ed accessori diretti                                    | 118,60 mq        | 137,00 mq        | 1,00         | 137,00 mq                | 2,80 m   | Primo                |
| Pertinenze esclusive di ornamento (balcone e terrazza, fino a 25 mq)    | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,30         | 7,50 mq                  | 0,00 m   | Primo                |
| Pertinenze esclusive di ornamento (balconi e terrazze, oltre 25 mq)     | 19,10 mq         | 20,00 mq         | 0,10         | 2,00 mq                  | 0,00 m   | Primo                |
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile > 1,50 m | 110,40 mq        | 117,10 mq        | 1,00         | 117,10 mq                | 0,00 m   | Secondo (sottotetto) |
| Vani principali ed accessori diretti con altezza interna utile < 1,50 m | 32,60 mq         | 41,90 mq         | 0,50         | 21,00 mq                 | 0,00 m   | Secondo (sottotetto) |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                                 |                  |                  |              | <b>453,30 mq</b>         |          |                      |
| <b>Incidenza condominiale:</b>  |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                      |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                            |                  |                  |              | <b>453,30 mq</b>         |          |                      |

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza degli immobili oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°4, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).





La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) è data dalla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%, la scala interna deve essere computata una sola volta nella sua proiezione a terra;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura:
  - del 30%, fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  - del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- C. della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie (ambienti con destinazione s'uso quali soffitte, cantine, magazzini) computata nella misura:
  - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  - del 25% qualora non comunicanti.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto - Circ. 40 del 20/04/1939), mentre sono da considerare pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali di deposito e magazzini). Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

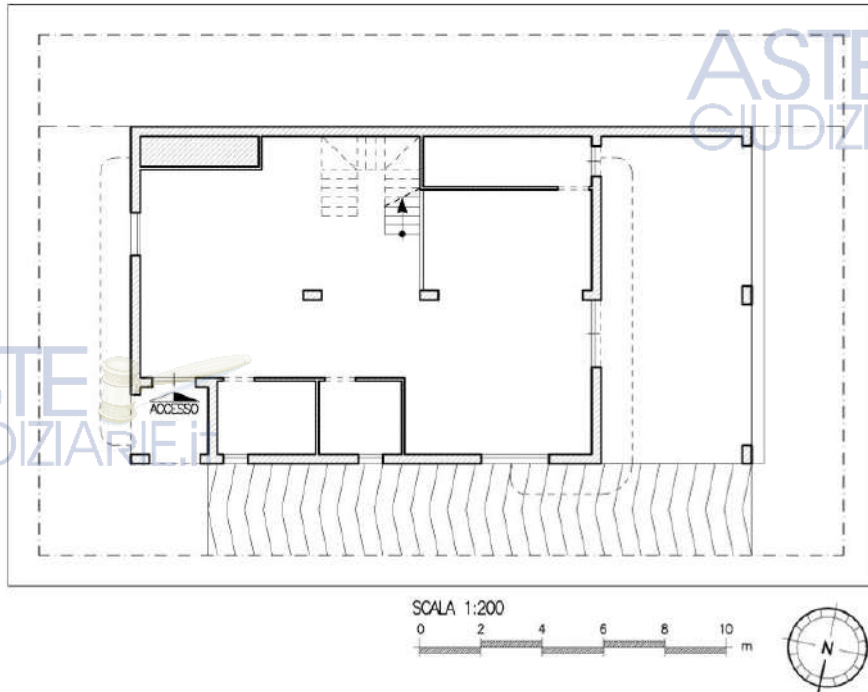
- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie della scala viene computata una sola volta, nella sua proiezione al piano più basso;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale (nel caso specifico, tale aree rientrano invece nel computo della superficie commerciale, omogeneizzate al 50%, in quanto è possibile utilizzarle come ambienti di deposito e/o ripostigli);
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



STATO DI FATTO\_PIANO TERRA  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



### ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°3

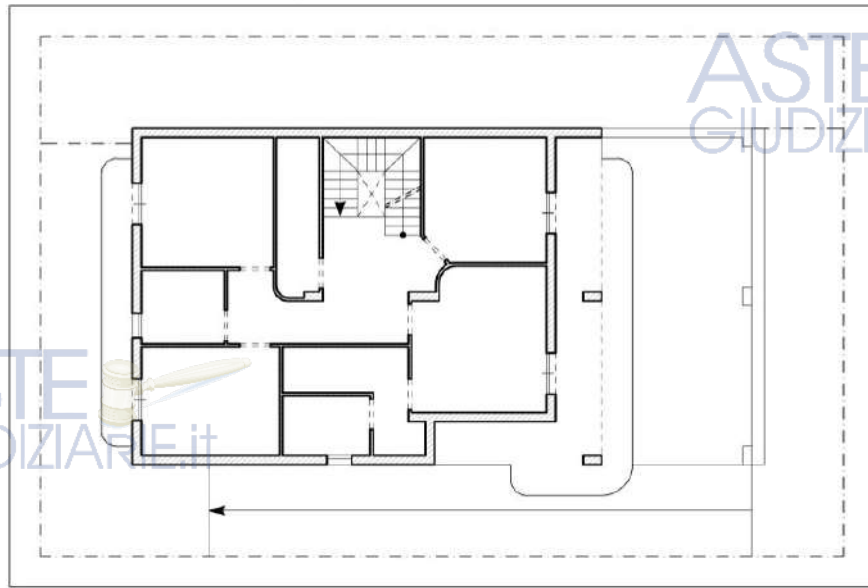
#### Piano Terra

|  |                      |
|--|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale .....  | 168,7 m <sup>2</sup> |
| composta da:   |                      |
| 100% – Vani principali ed accessori diretti .....                              | 156,4 m <sup>2</sup> |
| 30% – Loggia di ingresso (totale 6,25 m <sup>2</sup> ) .....                   | 1,9 m <sup>2</sup>   |
| 30% – Terrazza (fino a 25 m <sup>2</sup> , totale 53,9 m <sup>2</sup> ) .....  | 7,5 m <sup>2</sup>   |
| 10% – Terrazza (oltre i 25 m <sup>2</sup> , totale 28,9 m <sup>2</sup> ) ..... | 2,9 m <sup>2</sup>   |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile .....                                      | 199,3 m <sup>2</sup> |

*Analisi delle consistenze Bene n°3 Piano Terra*



STATO DI FATTO\_PIANO PRIMO  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SCALA 1:200



### ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°3

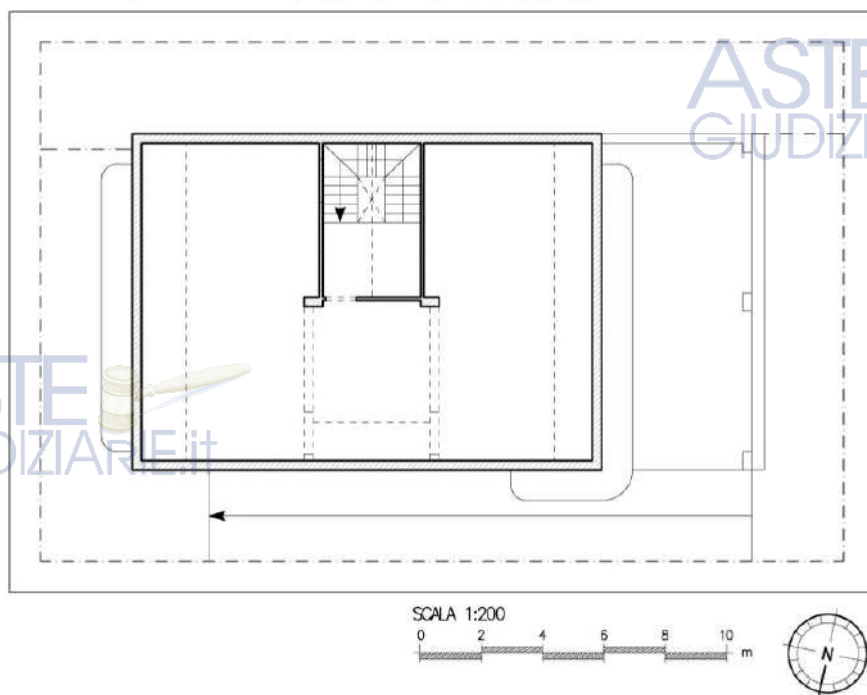
Piano Primo

|  |                      |
|--|----------------------|
| SC - Superficie Commerciale .....  | 146,5 m <sup>2</sup> |
| composta da:   |                      |
| 100% - Vani principali ed accessori diretti .....                              | 137,0 m <sup>2</sup> |
| 30% - Terrazza (fino a 25 m <sup>2</sup> , totale 45,0 m <sup>2</sup> ) .....  | 7,5 m <sup>2</sup>   |
| 10% - Terrazza (oltre i 25 m <sup>2</sup> , totale 20,0 m <sup>2</sup> ) ..... | 2,0 m <sup>2</sup>   |
| SNC - Superficie Netta Calpestabile .....                                      | 162,7 m <sup>2</sup> |

*Analisi delle consistenze Bene n°3 Piano Primo*



STATO DI FATTO\_PIANO SOTTOTETTO  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



### ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°3

#### Piano Sottotetto

|  |                      |
|--|----------------------|
| SC – Superficie Commerciale .....  | 138,1 m <sup>2</sup> |
| composta da:   |                      |
| 100% – Porzione vani principali ed accessori diretti<br>con h interna utile > 1,50 m ..... | 117,1 m <sup>2</sup> |
| 50% – Porzione vani principali ed accessori diretti<br>con h interna utile < 1,50 m .....  | 21,0 m <sup>2</sup>  |
| SNC – Superficie Netta Calpestabile .....  | 143,0 m <sup>2</sup> |

#### *Analisi delle consistenze Bene n°3 Piano Sottotetto*

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

**La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°3 è pari a 453,3 mq.**



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 269<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 06 80<br>Reddito dominicale € 5,79<br>Reddito agrario € 4,57  |
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 270<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 09 08<br>Reddito dominicale € 8,25<br>Reddito agrario € 6,50  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 18, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |



|  |                   |   |
|--|-------------------|---|
| Dal <b>24/11/2010</b> al <b>29/11/2010</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 836<br>Qualità Ente Urbano                    |
| Dal <b>29/11/2010</b> al <b>18/03/2013</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano T – 1 |
| Dal <b>18/03/2013</b> al <b>04/12/2019</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano T – 1 |
| Dal <b>04/12/2019</b> al <b>05/12/2020</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano T – 1 |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente precisare che:

- La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- La data del 13/03/1991 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (n°2584);
- La data del 23/03/1993 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marino rep. 9110);
- La data del 07/12/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marretta rep. 18086 rac. 5596);
- La data del 24/11/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.1/2010) che trasferiva dal N.C.T. al N.C.E.U. la P.Illa 633 che assumeva nuovo identificativo come P.Illa 836 mantenendo la stessa consistenza catastale e alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.2/2010) che sopprimeva al N.C.T. la P.Illa 636 e la univa alla P.Illa 836 che aumentava la sua consistenza pari a 510 mq.
- La data del 29/11/2010 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (n°8393.1/2010) che ha generato i diversi subalterni;
- La data del 18/03/2012 corrisponde alla data della VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n°10155.1/2013);
- La data del 04/12/2019 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°46729.1/2019);
- La data del 05/12/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.





## Cronistoria catastale

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| IMPIANTO<br>MECCANOGRAFICO<br>del 08/03/1988 | FRAZIONAMENTO<br>del 13/03/1991<br>prot. n. 2584  | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | COSTITUZIONE<br>del 29/11/2010<br>prot. n. PA0618795  |
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269 (680 mq)         | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269<br>Fig. 8, P.IIa 635<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)            | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)                 | Soppressione e<br>unione alla P.IIa 836              |   |
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 270 (968 mq)         | Fig. 8, P.IIa 633 (207 mq)<br>Fig. 8, P.IIa 270<br>Fig. 8, P.IIa 632<br>Fig. 8, P.IIa 634 | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (207 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (510 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 1<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 2<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 3 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

### Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra immagine satellitare e stralcio di mappa catastale

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 836   |      |                     | F3        |        |             |                      |         |       |          |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### ***Corrispondenza catastale***

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

L'immobile risulta alla data del sopralluogo in corso di costruzione e risulta quindi privo di planimetria catastale e dei dati di classamento riportati in visura, di conseguenza conforme allo stato dichiarato e riportato nelle risultanze catastali.

Nonostante ciò, in seguito alla regolarizzazione edilizia dell'immobile pignorato, è necessario effettuare il deposito al catasto della planimetria catastale aggiornata per assentire all'Agenzia delle Entrate e del Territorio lo stato di fatto dell'immobile regolarizzato e per assegnare all'immobile i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in **€ 600,00** gli oneri totali per il deposito della nuova planimetria catastale dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

### ***STATO CONSERVATIVO***

---

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

### ***PARTI COMUNI***

---

L'immobile gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Fig. 8, P.lla 836, Sub. 1 - Corte (al Piano Terra) comune ai Sub. 2 e 3.

Tale immobile è anch'esso oggetto di pignoramento ed identificato dallo scrivente come Bene n°2.

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

---

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

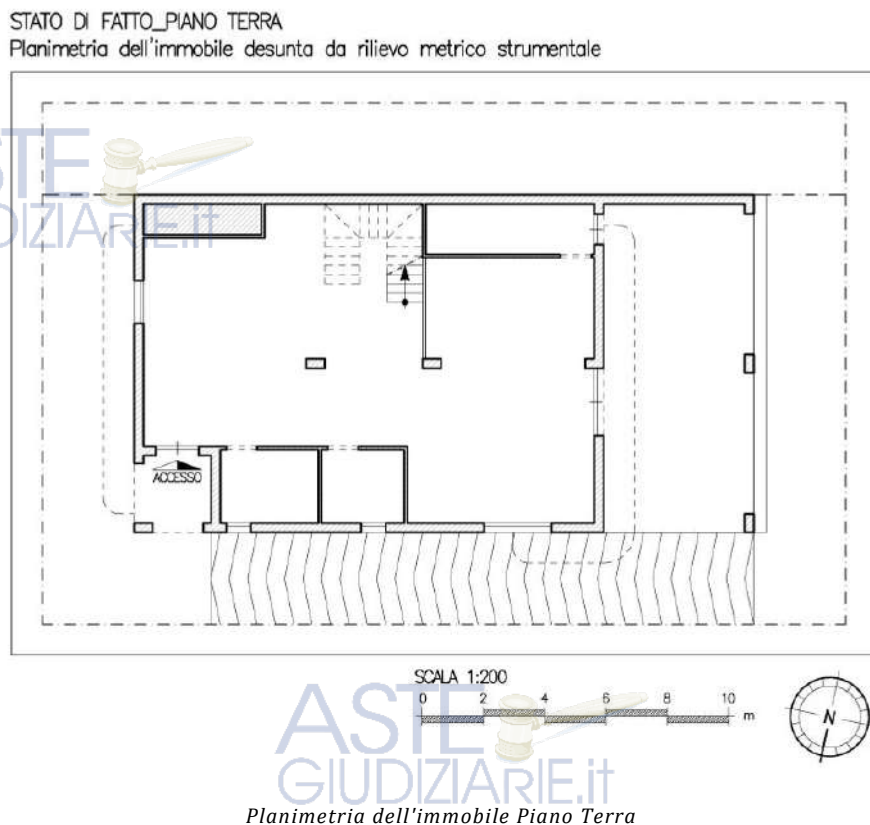
### ***CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI***

---

L'immobile oggetto di procedura è sito a Ciminna (PA), in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un tessuto urbano consolidato di espansione del centro storico e consiste in un immobile in corso di costruzione in un edificio isolato. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio, realizzato tra il 2007 e il 2010 ed ancora in corso di costruzione, è composto da 2 elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato e un sottotetto, composto da n°2 unità immobiliari totali, oltre a corte

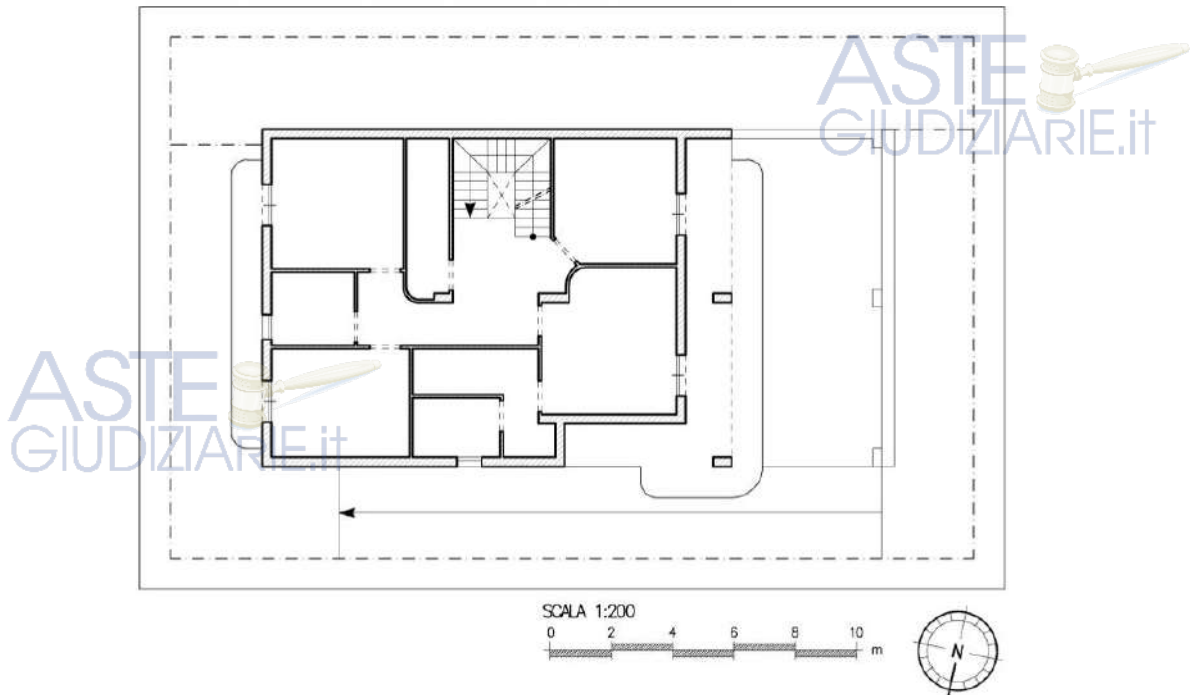
esterna comune a tutti gli immobili. Il fabbricato si presenta parzialmente privo dello strato di finitura dei prospetti in buone condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. L'edificio è realizzato con una struttura portante intelaiata a travi e pilastri, solai in laterocemento, muri di tompagnamento esterni in laterizi forati tipo poroton ad alte prestazioni termiche, muri di contenimento in c.a. impermeabilizzati con guaina e vespaio ed è completato da una copertura con struttura portante in legno a 5 falde inclinate, opportunamente coibentata ed isolata.



L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale distribuito al piano terra, al primo piano e al piano sottotetto con accesso diretto dalla corte comune sul fronte nord. Il piano terra è accessibile dal fronte nord attraverso una loggia di ingresso e un infisso provvisorio in legno. Consiste in un grande locale allo stato grezzo, caratterizzato da tramezzature che generano n°3 ambienti più piccoli. Si presenta completamente privo di intonaci, finiture, pavimenti, infissi e qualsiasi tipo di impianto. Facile da supporre che possa rappresentare la zona giorno dell'unità immobiliare, sul fronte ovest, è caratterizzato dalla presenza di una ampia terrazza, non delimitata da sistemi anticaduta né alcun tipo di finitura. Il locale di piano terra ha una altezza utile di 2,80 m.



STATO DI FATTO\_PIANO PRIMO  
Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale

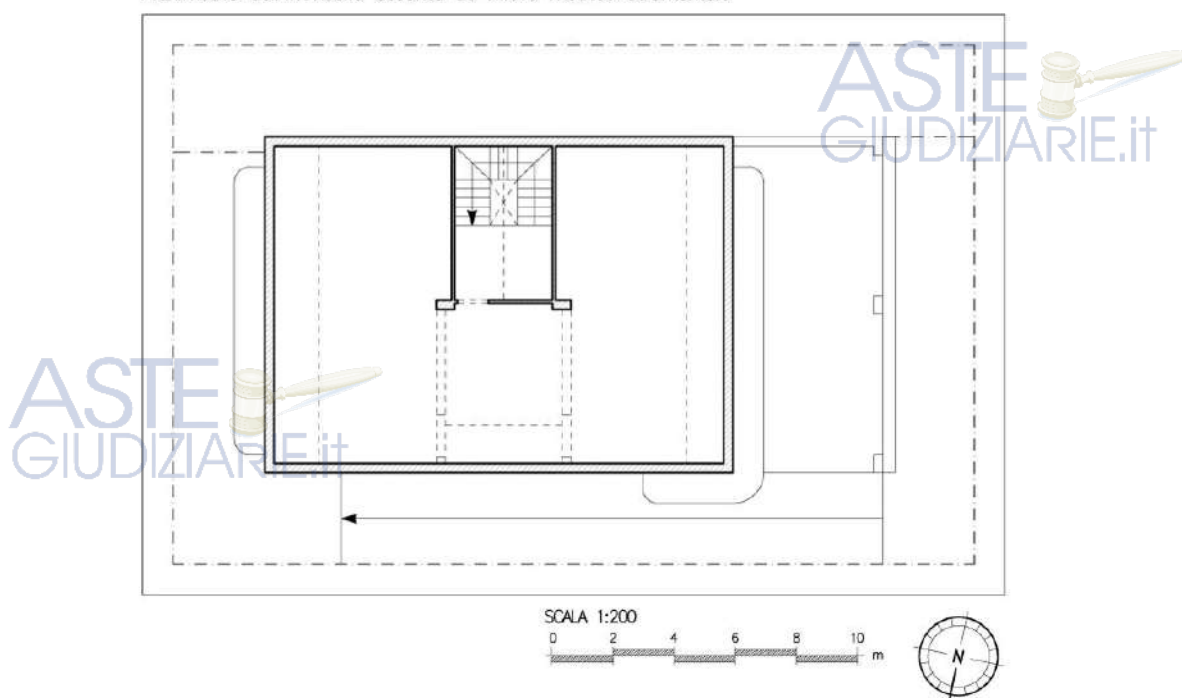


*Planimetria dell'immobile Piano Terra*

Attraverso una scala di collegamento a tre rampe in c.a., posta in prossimità della parte centrale del fianco est dell'immobile, si raggiunge il primo piano, probabilmente la zona notte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Anche questa area si presenta completamente privo diintonaci, finiture, pavimenti, infissi e qualsiasi tipo di impianto. Caratterizzato dalla presenza dei tramezzi divisorii, il primo piano è suddiviso in n°6 ambienti dotati di aperture verso l'esterno destinati probabilmente a camere da letto e servizi igienici, e n°2 vani privi di aperture, destinati probabilmente a ripostiglio e cabina armadio. Completa il primo piano un disimpegno di distribuzione e due ampi balconi, uno sul fronte est e l'altro sul fronte ovest, sovrastante la terrazza del piano terra. Gli ambienti di piano primo hanno una altezza utile di 2,80 m.



STATO DI FATTO\_PIANO SOTTOTETTO  
Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



*Planimetria dell'immobile Piano Sottotetto*

La rampa di scale in precedenza descritta conduce anche al piano sottotetto. Il disimpegno di arrivo della scala, aerilluminato da due infissi, ha una altezza utile variabile compresa tra 4,00 m e 4,20 m (altezza sottotrave) ed è sormontato da una porzione della copertura in legno, in questo ambiente a due falde inclinate. Dal disimpegno si raggiunge il sottotetto, destinato probabilmente a vano tecnico e locale di deposito. Anche questo ambiente si presenta completamente privo di intonaci, finiture, pavimenti e qualsiasi tipo di impianto. Il sottotetto ha una altezza variabile compresa tra 1,15 m e 2,55 m (altezze sottotrave) ed è sormontato da una porzione della copertura in legno, in questo ambiente a tre falde inclinate.

### **Rilievo fotografico Lotto n°2**

*Prospetto Sud-Ovest*



*Prospetto Nord-Ovest*





Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord



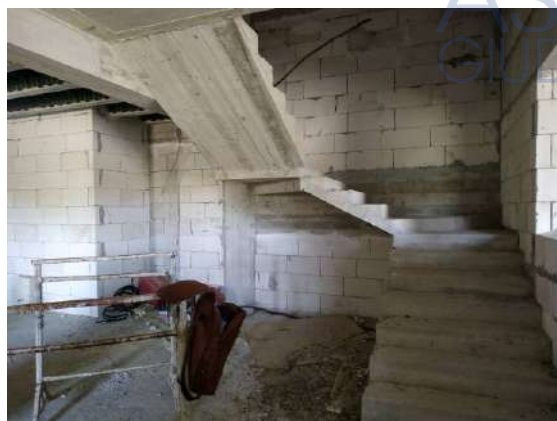
Piano Terra\_Zona giorno



Piano Terra\_Zona giorno



Piano Terra\_Scala di collegamento



Piano Terra\_Terrazza



Piano Primo\_Disimpegno arrivo scala



Piano Primo\_Ambiente



Piano Primo\_Ambiente



Piano Primo\_Ambiente



Piano Primo\_Ripostiglio



Piano Primo\_Ambiente





Piano Sottotetto\_Disimpegno arrivo scala



Piano Sottotetto\_Disimpegno arrivo scala



Piano Sottotetto\_Lato Nord-Est



Piano Sottotetto\_Lato Sud-Ovest



Piano Sottotetto\_Accesso



Piano Sottotetto\_Accesso



Nel complesso l'immobile appare in buono stato sotto il profilo strutturale e in pessimo stato sotto il profilo manutentivo e igienico sanitario e risulta ad oggi non agibile.





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (entrambi debitori eseguiti). Al momento del sopralluogo si presentava con oggetti, strumenti e materiale edile. Sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano attivi contratti di fornitura di luce, gas o acqua né tantomeno risultano ovviamente certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Mario Marino          | 23/03/1993 | 9110          |             |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 16/04/1993 | 14840         | 11268       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Misilmeri             | 13/04/1993 | 314           |             |
| Dal 07/12/2006               | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Vincenzo Marretta     | 07/12/2006 | 18086         | 5596        |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 29/12/2006 | 81210         | 46907       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                       |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sia l'Atto di Compravendita del 23/03/1993 redatto dal Notaio Dott. Marino Rep. 9110 che l'atto di Compravendita del 07/12/2006 redatto dal Notaio Dott. Marretta Rep. 18086 Racc. 5596 hanno per oggetto i terreni (N.C.T. Fg. 8 P.lle 633 e 636) che, in seguito a tipo mappale del 24/11/2010, hanno generato la P.lla 836 su cui poi è stato edificato il fabbricato e di conseguenza i beni oggetto di pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 13/08/2007

Reg. gen. 14922 - Reg. part. 60582

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente, tale formalità risulta "erroneamente iscritta attribuendo a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni mappali 633 e 636 del foglio 8 (non di sua proprietà ma degli altri due soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed attribuendo altresì ai soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 1097 subalterni 1 e 3 e non i beni sopra indicati.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 03/07/2017

Reg. gen. 25263 - Reg. part. 3237

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 34.438,53

Spese: € 2.410,81

Interessi: € 8.150,66

Rogante: Tribunale di Termini Imerese

Data: 28/12/2016

N° repertorio: 21042

Note: La Nota di Iscrizione oggetto di analisi riporta nella Sezione C - Soggetti il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come soggetto a favore della formalità. Come da documentazione depositata dal creditore intervenuto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di cessione del 30/06/2017, quest'ultimo ha acquistato pro soluto da \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutti i credito derivanti da finanziamenti ipotecari e/o chirografi a sofferenza sottoscritti fino al 30/11/2016.

*Formalità riferita agli immobili censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 836, Subb. 2 e 3.*

– **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26142 - Reg. part. 3087

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente e dal Quadro D della Nota di Iscrizione Ipotecaria oggetto di analisi "la presente nota procede alla reinscrizione dell'ipoteca già iscritta il 13/08/2007 ai nn°60582/14922, in quanto nella riferita iscrizione i beni erano stati attribuiti in maniera errata ai soggetti contro, ed inoltre uno dei soggetti contro, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era stato identificato erroneamente come nato a Palermo anziché a Ciminna. *Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

**Trascrizioni**

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 16/04/1993

Reg. gen. 14840 - Reg. part. 11268

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 23/03/1993 dal Notaio Dott. Mario Marino rep. 9110 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/12/2006

Reg. gen. 81210 - Reg. part. 46907

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 07/12/20063 dal Notaio Dott. Vincenzo Marretta rep. 18086 rac. 5596 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 16/10/2007

Reg. gen. 68092 - Reg. part. 43281

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

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

Note: Concessione Edilizia n°17 rilasciata dal Comune di Ciminna - Settore IV - Ufficio Tecnico in data 17/09/2007, erroneamente trascritta oltre che al mappale 633 (particella originaria che ha poi generato insieme al mappale 636 il Bene n°1) anche al mappale 623, particella quest'ultima estranea alla procedura.

*Formalità riferita all'immobile allora censito e identificato al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 633 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) ha generato, insieme alla P.IIa 636, l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 20/07/2020

Reg. gen. 28960 - Reg. part. 19599

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

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

Note: Nella nota di trascrizione oggetto di analisi nella Sezione B - Immobili sono riportati gli immobili censiti e identificati al N.C.T al Fg. 8 P.IIa 836 e al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 836, Subb. 1, 2 e 3.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 836 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 8.500,00** importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- Redazione dell'A.P.E. e caricamento della stessa al C.E.FA. il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 400,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

## ***NORMATIVA URBANISTICA***

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/08/2006 rilasciato dall'U.T.C. di Ciminna emerge che le p.lle 633, 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il P.R.G., adottato con delibera del C.C. n°4 del 29/01/2004 e divenuto efficace in data 23/07/2006 per decorrenza dei termini di approvazione da parte dell'A.R.T.A..

L'edificazione nella Z.T.O. "B" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso per tutte le destinazioni esistenti e non ammesse le industrie rumorose e nocive;
- densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq in ogni caso non superiore al 70% dell'esistente;
- tipi edilizi ammessi: edifici con seminterrato, piano rialzato e n°2 elevazioni;
- distanza minima tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate;
- distanza dal confine 5,00 m;
- distanza minima dal ciglio stradale di 3,00 m e comunque nel rispetto dell'allineamento degli edifici preesistenti e/o circostanti;
- altezza massima assoluta non superiore a 10,50 m;
- numero max piani fuori terra n°3;
- costruzioni accessorie non ammesse.

Si da atto che le p.lle 633 e 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) sono interessate per una parte dalla previsione di una strada urbana di P.R.G.

## ***REGOLARITÀ EDILIZIA***

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi dei dati forniti dall'U.T.C. di Ciminna è emerso che il fabbricato, e di conseguenza l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusto Concessione Edilizia n°17 del 17/09/2007. Da sottolineare che ad oggi l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo (non rifinito). Non sono stati riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento in testa all'esecutato.

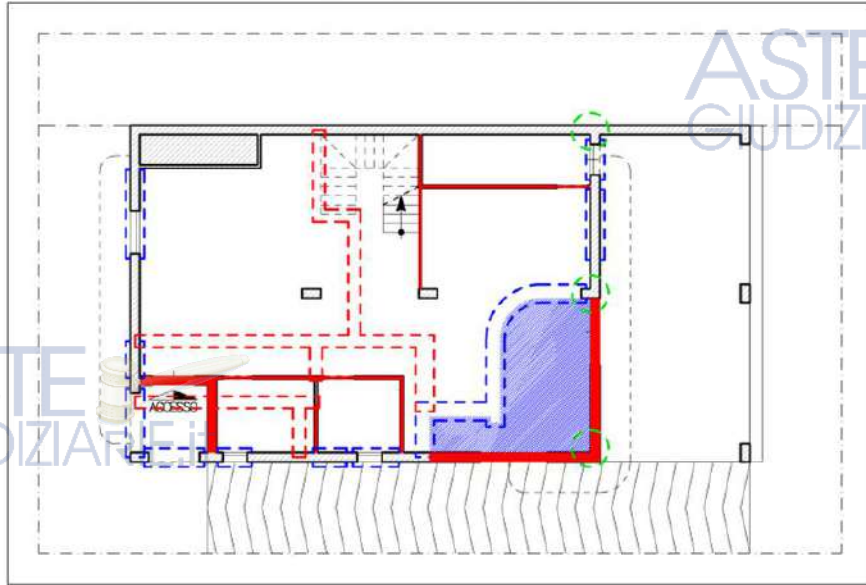
### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (da redigere in fase di S.C.A., dopo la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio).

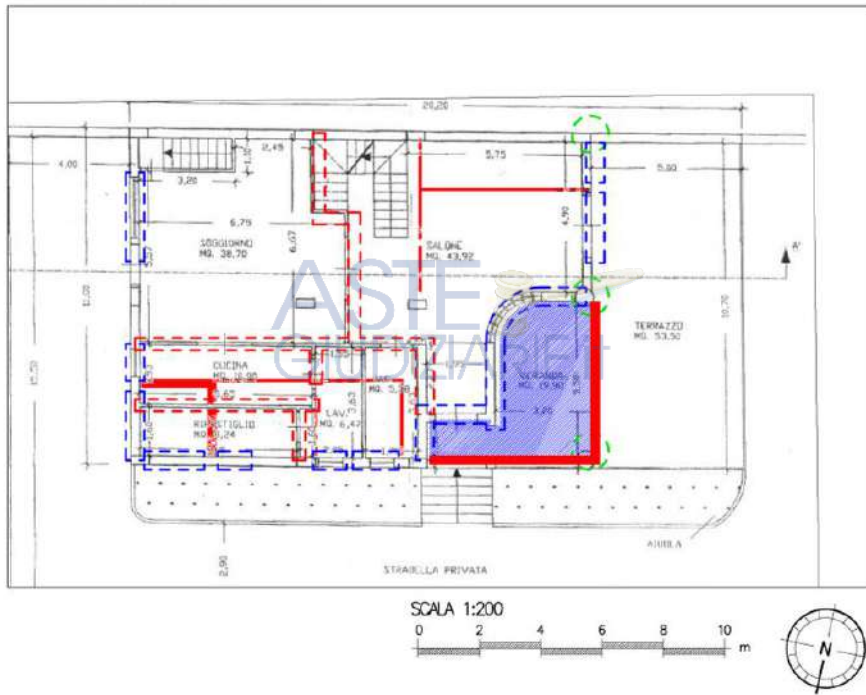
Dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2021 è emerso che l'immobile oggetto di analisi risulta parzialmente difforme a quanto assentito dal Comune con Concessione Edilizia n°17 del 17/09/2007.



STATO DI FATTO\_PIANO TERRA  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale







SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE



*Difficoltà tra lo Stato di Fatto, Piano Terra, e la condizione assentita al Comune*





| LEGENDA   |   |
|---|---|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u>                       |   |
|  | Diversa distribuzione spazi interni                             |
|  | Modifica dei prospetti  |
|  | Aumento cubatura  |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u>  |   |
|  | Realizzazione tompani e tramezzi divisorii difforni al progetto |
|  | Diversa sezione dei pilastri realizzati                         |

*Legenda difformità Piano Terra*






Lo scrivente Esperto ha riscontrato le seguenti difformità tra Stato di Fatto e Condizione Assentita al Comune:

- al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti, aumento di cubatura;
- al piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti;
- al piano sottotetto: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento pianerottolo di arrivo del vano scala.

Lo scrivente ha riscontrato anche una diversa sezione di una quota parte dei pilastri, realizzati di forma rettangolare anziché circolare come da progetto depositato. Tale difformità però non incide sulla regolarità edilizia del bene pignorato.

Gli interventi edilizi rilevanti effettuati in difformità rispetto all'atto autorizzatorio esono:

- A. la realizzazione di tramezzature interne e tompani esterni, che hanno generato, oltre ad una diversa distribuzione interna, anche un aumento di cubatura al piano terra sul prospetto sud-est e una modifica dei prospetti;
- B. aperture verso l'esterno (finestre e porte-finestre) difforni al progetto depositato;
- C. l'ampliamento del balcone del primo piano sul prospetto est;
- D. l'ampliamento del pianerottolo di arrivo della scala interna al piano sottotetto.

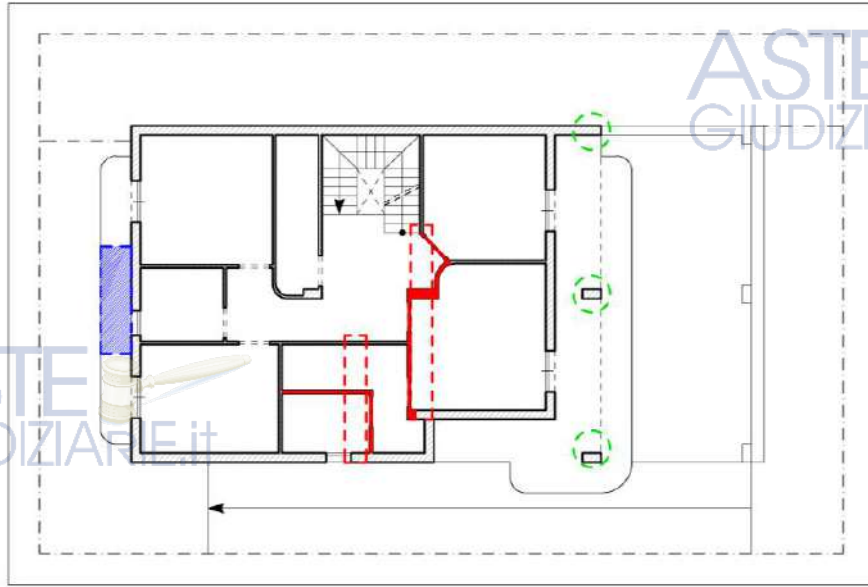
| LEGENDA   |   |
|---|---|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u>                         |   |
|  | Diversa distribuzione spazi interni                   |
|  | Modifica dei prospetti                                |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u>  |   |
|  | Realizzazione tramezzi divisorii difforni al progetto |
|  | Diversa sezione dei pilastri realizzati               |
|  | Ampliamento balcone                                   |

*Legenda difformità Piano Primo*

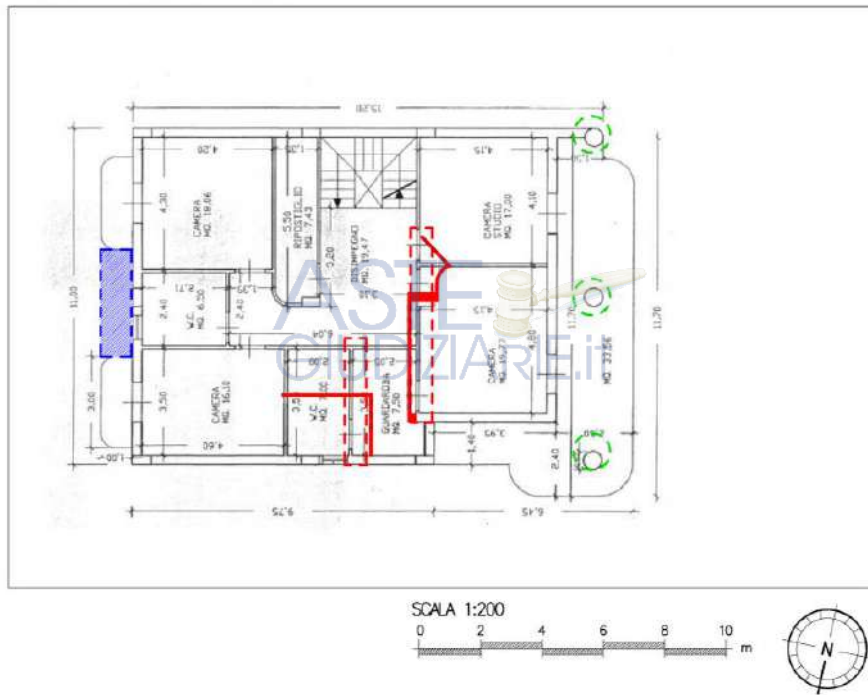




STATO DI FATTO\_PIANO PRIMO  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE

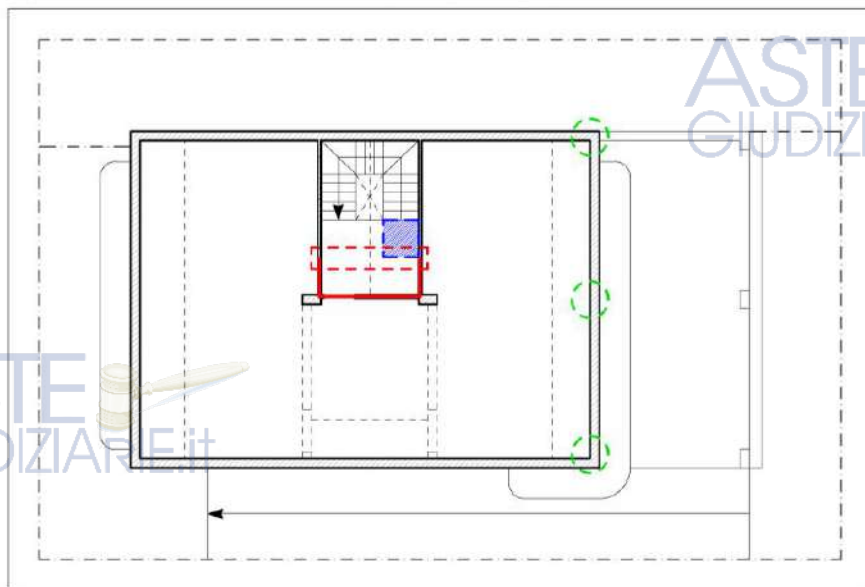


*Differmit  tra lo Stato di Fatto, Piano Primo, e la condizione assentita al Comune*

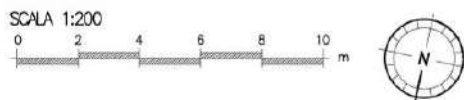
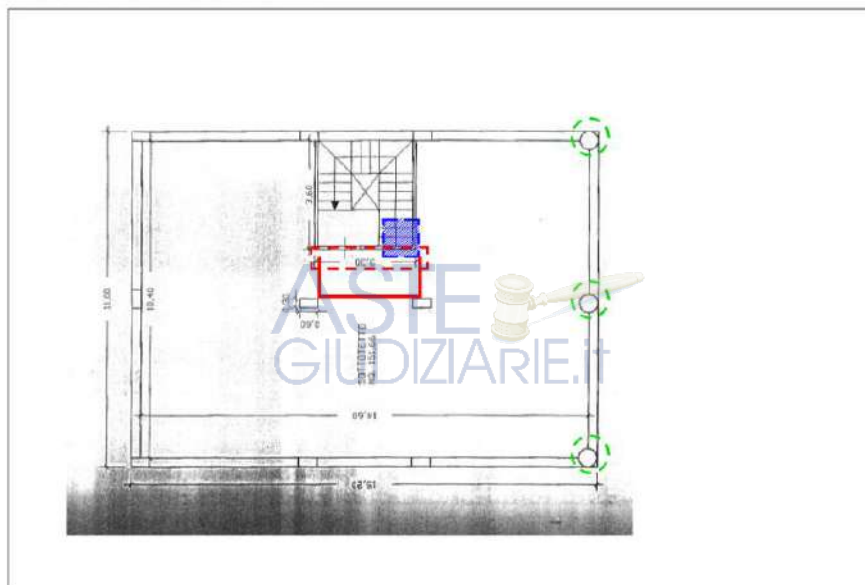
Dai colloqui intercorsi tra lo scrivente Esperto e gli uffici preposti del Comune di Ciminna e dall'analisi delle difformit  riscontrate, ai sensi del D.P.R. 380/2001, cos  come recepito e modificato dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.   emerso che gli interventi edilizi sopra elencati sono sanabili con un Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto sussistono i presupposti dettati dall'Art. 36 del D.P.R. 380/2001, come recepito e modificato dall'Art. 14 della L.R. 16/2016.



STATO DI FATTO\_PIANO SOTTOTETTO  
 Planimetria dell'immobile desunta da rilievo metrico strumentale



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE




*Difformità tra lo Stato di Fatto, Piano Sottotetto, e la condizione assentita al Comune*

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it



| LEGENDA   |  |
|---|--|
| <u>DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO</u>                       |  |
|  | Diversa distribuzione spazi interni                  |
|  | Ampliamento pianerottolo arrivo scala                |
| <u>INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI</u>  |  |
|  | Realizzazione tramezzi divisori difforni al progetto |
|  | Diversa sezione dei pilastri realizzati              |
|  | Realizzazione solaio pianerottolo                    |

*Legenda difformità Piano Sottotetto*

Per la definizione della pratica edilizia all'U.T.C. di Ciminna, si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a € 4.500,00 per le oblazioni a favore del Comune e € 500,00 di diritti di segreteria e marche da bollo (Diritti di Segreteria sulle attività del servizio urbanistico - Deliberazione di Giunta n. 50 del 18/04/2008 e successive).

A conclusione delle opere edilizie è necessario presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) che prevede il pagamento per i diritti di segreteria e marche da bollo a beneficio del Comune di un importo stimato in via forfettaria pari a € 100,00 (Diritti di Segreteria sulle attività del servizio urbanistico - Deliberazione di Giunta n. 50 del 18/04/2008 e successive).

Per la definizione delle pratiche edilizie si stimano in via forfettaria le seguenti spese, corrispondenti alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario:

- € 2.000,00 per la definizione della pratica P.d.C. in Sanatoria;
- € 400,00 per la redazione dell'A.P.E., documento propedeutico alla redazione della S.C.A.;
- € 600,00 per la redazione delle Certificazioni degli Impianti, documenti propedeutici alla relazione della S.C.A.;
- € 800,00 per la definizione della pratica S.C.A..

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per il completamento e la regolarizzazione del bene n°3 che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad € 8.900,00. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione dei conteggi effettivi dell'U.T.C. e della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.



## LOTTO 2. STIMA E SCHEMA SINTETICO RIASSUNTIVO

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10  
Immobile allo stato grezzo ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito ad appartamento indipendente al piano terra, primo e sottotetto di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 836, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) e Proprietà (1/2)

**Valore di stima del bene: € 376.692,30**

### DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = area urbana, zona di sviluppo centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni civili;
- Taglio commerciale = immobile di circa 400 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazioni civili siti a Ciminna in area urbana e di sviluppo del centro urbano in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, oltre che gli annunci di vendita postati sui più diffusi portali di vendite immobiliari da soggetti privati. L'esperienza maturata dallo scrivente in questo ambito specifico professionale, oltre al nuovo servizio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati", ha indotto lo stesso, però, dopo aver determinato il valore medio tra i dati dei due borsini immobiliari considerati, a correggere tale valore per un coefficiente che lo scrivente ritiene congruo definire pari a 1,3, il che significa che i valori reali degli immobili venduti o in fase di vendita sono, a parere dello scrivente, più alti del 30% rispetto ai dati riportati nei borsini considerati.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e della banca dati dei Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che assegnano un **valore medio di**

**mercato unitario pari a 476 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale adibiti ad abitazione civile in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica dei valori unitari medi dedotti dalle quotazioni.

Dopo aver definito il segmento di mercato ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. e di Borsino Immobiliare, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio rivalutato degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **619 €/mq**, risultato dal prodotto tra la media matematica approssimata dei valori dedotti dalle quotazioni analizzate e il coefficiente definito dallo scrivente.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita tra soggetti privati (senza la mediazione di agenzie immobiliari) lo scrivente Esperto ha estratto tre annunci con oggetto immobili dello stesso segmento di mercato e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima in quanto inseriti nello stesso complesso condominiale. Dal valore totale di ciascun immobile definito dal venditore, sono state eseguite 2 detrazioni: la prima pari al 10% corrispondente al probabile sconto che il venditore potrebbe applicare durante una libera contrattazione di vendita e la seconda pari al 10% corrispondente all'assenza della garanzia per vizi di qualsiasi natura dell'immobile in vendita che non si deducono dall'annuncio. Dall'analisi dei valori riportati negli annunci presi in esame si deduce che per gli immobili a destinazione residenziale di tipo civile in condizioni manutentive normali (ordinarie), il **valore di mercato unitario è pari a 709 €/mq**, risultato dalla media matematica dei valori unitari medi.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,466**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 973 €/mq**.

I dati fino ad ora trattati si rivolgono ad immobili ordinari (normali), finiti ed abitabili. Il bene oggetto di analisi, come ampiamente dimostrato nella descrizione anche fotografica del bene stesso, si presenta però allo stato grezzo, non finito. Nel caso in questione è necessario calcolare il costo di trasformazione, da detrarre al valore di mercato, per omogeneizzare il valore di mercato stesso. Il costo di trasformazione è stato determinato dallo scrivente redigendo un computo metrico estimativo di tutti gli interventi



preliminari e propedeutici al cantiere, le opere edili, la realizzazione degli impianti, le opere di finitura, le forniture, i montaggi e gli infissi, applicando poi le corrette

imposte e detrazioni fiscali a cui un intervento edilizio potrebbe essere soggetto. I valori unitari o a corpo dei vari interventi sono stati definiti dallo scrivente in seguito ad un'indagine di mercato o all'esperienza dello stesso in ambito edile.

Il costo di trasformazione del bene oggetto di stima, da detrarre al valore di mercato unitario sopra esplicitato, è pari a € 64.190,50, equivalente a €/mq 142.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso e delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, nonché delle detrazioni degli oneri per la regolarizzazione del bene oggetto di analisi, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato unitario pari a 831 €/mq** equivalente ad un **valore di mercato totale di € 376.692,30**.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 3 -<br>Fabbricato civile<br>Ciminna (PA) - C.da<br>Sant'Anania n°10 | 453,30 mq                | 831,00 €/mq     | € 376.692,30       | 100,00%          | € 376.692,30        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 376.692,30</b> |

**Valore di stima: € 376.692,30**

### Deprezzamenti

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 25% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

| Tipologia deprezzamento                   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Riduzione del valore di mercato praticata | 25,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 8.500,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale       | 600,00   | €    |
| Attestato di Prestazione Energetica       | 400,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 273.019,22**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**BENI NON LOTTIZZATI**

---



Per i motivi in precedenza esplicitati nel paragrafo *Riserve e particolarità da segnalare*, lo scrivente provvederà ad analizzare i seguenti due beni non lottizzati:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10



### DESCRIZIONE

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

Terreno su cui sorge il fabbricato oggetto del medesimo pignoramento ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

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

#### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

Corte pertinenziale (bene comune non censibile) comune con il fabbricato oggetto del medesimo pignoramento ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

#### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

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

Come da modulo di verifica depositato in data 21/12/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.



## TITOLARITÀ

---

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

*Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Come da comunicazione dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ciminna, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio in data 22/04/2002 in regime di comunione legale dei beni.

Il Bene n°1 oggetto di analisi è qualificato al N.C.T. come ente urbano, in quanto, in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) l'immobile è "passato al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 836 distinta nei subalterni 1, 2 e 3. Il Bene n°1 altro non è che il terreno (ex p.IIe 633 e 636) su cui è stato edificato il fabbricato e coincide al Sub. 1 (dalle risultanze catastali corte, bene comune non censibile) oltre all'area di sedime del fabbricato stesso.

Il Bene n°2 oggetto di analisi è qualificato al N.C.E.U. come bene comune non censibile. Per B.C.N.C. si intende una proprietà in comune e indivisa che non produce reddito, comune a tutti i condomini o proprietari degli immobili ma senza che questi ne siano diretti proprietari, utilizzabile da chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile e praticabile per tutti gli altri aventi titolo. Nel caso specifico corrisponde ad una corte esterna di pertinenza tanto del Bene n°3 (Sub. 2) quanto del Bene n°4 (Sub. 3).

## CONFINI

---

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

L'immobile (Bene n°1 - N.C.T. Fg.8, P.IIa 836) confina:

- a nord con immobile identificato e censito N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 709 (dalle risultanze catastali, seminativo di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a est con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 378 (dalle risultanze catastali, uliveto di 1° classe e vigneto di 2° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.IIa 634 (dalle risultanze catastali, vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a sud con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 583 (dalle risultanze catastali suddiviso in n°10 subalterni con diversa destinazione catastale di proprietà terze);
- a ovest con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 632 e 635 (dalle risultanze catastali, entrambe vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Pressoché al centro del terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg. 8, P.IIa 836), in prossimità del confine Sud, si erge il fabbricato oggetto della medesima procedura esecutiva, suddiviso nei Sub. 1 (Bene n°2, dalle risultanze catastali, bene comune non censibile, corrispondente alla corte esterna), Sub. 2 (Bene n°3, dalle risultanze catastali, F/3 unità in corso di costruzione) e Sub. 3 (Bene n°4, dalle risultanze catastali, C/2 magazzini e locali di deposito) di proprietà dei debitori esecutati.

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

L'immobile (Bene n°2 - N.C.E.U. Fg.8, P.IIa 836, Sub. 1) confina:

- a nord con immobile identificato e censito N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 709 (dalle risultanze catastali, seminativo di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a est con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 378 (dalle risultanze catastali, uliveto di 1° classe e vigneto di 2° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.IIa 634 (dalle risultanze catastali, vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a sud con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 583 (dalle risultanze catastali suddiviso in n°10 subalterni con diversa destinazione catastale di proprietà terze);
- a ovest con immobili identificati e censiti al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 632 e 635 (dalle risultanze catastali, entrambe vigneto di 1° classe di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Pressoché al centro del terreno (Bene n°1 - N.C.T. Fg. 8, P.IIa 836), in prossimità del confine Sud, si erge il fabbricato oggetto della medesima procedura esecutiva, suddiviso nei Sub. 1 (Bene n°2, dalle risultanze catastali, bene comune non censibile, corrispondente alla corte esterna), Sub. 2 (Bene n°3, dalle risultanze catastali, F/3 unità in corso di costruzione) e Sub. 3 (Bene n°4, dalle risultanze catastali, C/2 magazzini e locali di deposito) di proprietà dei debitori esecutati.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 8, Part. 269<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 06 80<br>Reddito dominicale € 5,79<br>Reddito agrario € 4,57 |
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 8, Part. 270<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 09 08<br>Reddito dominicale € 8,25<br>Reddito agrario € 6,50 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 18, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03  |
| Dal 24/11/2010 al 05/12/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 836<br>Qualità Ente Urbano   |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente precisare che:

- La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- La data del 13/03/1991 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (n°2584);
- La data del 23/03/1993 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marino rep. 9110);
- La data del 07/12/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marretta rep. 18086 rac. 5596);
- La data del 24/11/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.1/2010) che trasferiva dal N.C.T. al N.C.E.U. la P.Illa 633 che assumeva nuovo identificativo come P.Illa 836 mantenendo la stessa

consistenza catastale e alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.2/2010) che sopprimeva al N.C.T. la P.IIa 636 e la univa alla P.IIa 836 che aumentava la sua consistenza pari a 510 mq.

- La data del 05/12/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



**Cronistoria catastale**

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| IMPIANTO<br>MECCANOGRAFICO<br>del 08/03/1988 | FRAZIONAMENTO<br>del 13/03/1991<br>prot. n. 2584  | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | COSTITUZIONE<br>del 29/11/2010<br>prot. n. PA0618795  |
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269 (680 mq)         | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269<br>Fig. 8, P.IIa 635<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)            | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)                 | Soppressione e<br>unione alla P.IIa 836              |   |
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 270 (968 mq)         | Fig. 8, P.IIa 633 (207 mq)<br>Fig. 8, P.IIa 270<br>Fig. 8, P.IIa 632<br>Fig. 8, P.IIa 634 | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (207 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (510 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 1<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 2<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 3 |

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 269<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 06 80<br>Reddito dominicale € 5,79<br>Reddito agrario € 4,57  |
| Dal 08/03/1988 al 13/03/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 270<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 09 08<br>Reddito dominicale € 8,25<br>Reddito agrario € 6,50  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39  |
| Dal 13/03/1991 al 23/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 18, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |





|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39 |
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 633<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 02 07<br>Reddito dominicale € 1,76<br>Reddito agrario € 1,39 |
| Dal 07/12/2006 al 24/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 636<br>Qualità Vigneto Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 03 03<br>Reddito dominicale € 2,58<br>Reddito agrario € 2,03 |
| Dal 24/11/2010 al 29/11/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 836<br>Qualità Ente Urbano  |
| Dal 29/11/2010 al 04/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836, Sub. 1<br>Categoria CO  |
| Dal 04/12/2019 al 05/12/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 8, Part. 836<br>Categoria CO  |

Dall'analisi degli atti di proprietà antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente precisare che:

- La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- La data del 13/03/1991 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (n°2584);
- La data del 23/03/1993 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marino rep. 9110);
- La data del 07/12/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Marretta rep. 18086 rac. 5596);
- La data del 24/11/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.1/2010) che trasferiva dal N.C.T. al N.C.E.U. la P.Illa 633 che assumeva nuovo identificativo come P.Illa 836 mantenendo la stessa consistenza catastale e alla data del TIPO MAPPALE (n°609463.2/2010) che sopprimeva al N.C.T. la P.Illa 636 e la univa alla P.Illa 836 che aumentava la sua consistenza pari a 510 mq.
- La data del 29/11/2010 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (n°8393.1/2010) che ha generato i diversi subalterni;

- La data del 04/12/2019 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n°46729.1/2019);
- La data del 05/12/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

**Cronistoria catastale**

| IMPIANTO<br>MECCANOGRAFICO<br>del 08/03/1988 | FRAZIONAMENTO<br>del 13/03/1991<br>prot. n. 2584  | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | TIPO MAPPALE<br>del 24/11/2010<br>prot. n. PA0609463 | COSTITUZIONE<br>del 29/11/2010<br>prot. n. PA0618795  |
|--|---|--|--|---|
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269 (680 mq)         | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 269<br>Fig. 8, P.IIa 635<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)            | N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 636 (303 mq)                 | Soppressione e<br>unione alla P.IIa 836              |   |
| N.C.T.<br>Fig. 8, P.IIa 270 (968 mq)         | Fig. 8, P.IIa 633 (207 mq)<br>Fig. 8, P.IIa 270<br>Fig. 8, P.IIa 632<br>Fig. 8, P.IIa 634 | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (207 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836 (510 mq)               | N.C.E.U.<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 1<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 2<br>Fig. 8, P.IIa 836, Sub. 3 |

**DATI CATASTALI**

**Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale**



Sovrapposizione grafica tra immagine satellitare e stralcio di mappa catastale



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 8                    | 836   |      |       |                     | Ente Urbano |        | 00 05 10 mq          |                    |                 |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 836   |      |                     | CO        |        |             |                      |         |       |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Il Bene n°2 corrisponde al terreno su cui è stato edificato l'immobile al netto dell'area di sedime ed è un Bene Comune non Censibile, comune ai subalterni 2 e 3. Per B.C.N.C. si intende una proprietà in comune e indivisa che non produce reddito, comune a tutti i condomini o proprietari degli immobili ma senza che questi ne siano diretti proprietari, utilizzabile da chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile e praticabile per tutti gli altri aventi titolo. Nel caso specifico corrisponde ad una corte esterna di pertinenza tanto del Sub. 2 quanto del Sub. 3.

**STATO CONSERVATIVO**

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, non delimitato nella sua interezza, tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

## *PARTI COMUNI*

---

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

Gli immobili oggetto di analisi rappresentano essi stessi le parti comuni ai seguenti beni:

- Fig. 8, P.Ila 836, Sub. 2 – immobile in corso di costruzione;
- Fig. 8, P.Ila 836, Sub. 3 – magazzino e box auto.

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

---

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

## *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI*

---

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

Il terreno su cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento, di forma sub trapezoidale, si estende per 510 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 20% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 520 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura ed ospita sul fronte ovest l'accesso carrabile e pedonale al Bene n°4 e, costeggiando il fianco nord, l'accesso sul lato est del Bene n°3. Distante circa 500 km dal centro urbano di Ciminna, esposto prevalentemente a Sud-Ovest risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno e l'area circostante presentano un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi. Su una quota parte della superficie del terreno, per un totale di 170 mq, come emerso da accesso agli atti all'U.T.C. di Ciminna risulta presente il vincolo a parcheggio dichiarato dal soggetto esecutato durante l'iter di rilascio della Concessione Edilizia n°9901 del 17/09/2007.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

---

La corte, di forma sub trapezoidale, si estende per circa 288 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 20% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 520 m circa s.l.m.m. La corte è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura ed ospita sul fronte ovest l'accesso carrabile e pedonale al Bene n°4 e, costeggiando il fianco nord, l'accesso sul lato est del Bene n°3. Distante circa 500 km dal centro urbano di Ciminna, esposto prevalentemente a Sud-Ovest risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno e l'area circostante presentano un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi. Su una quota parte della superficie della corte, per un totale di 170 mq, come emerso da accesso agli atti

all'U.T.C. di Ciminna risulta presente il vincolo a parcheggio dichiarato dal soggetto esecutato durante l'iter di rilascio della Concessione Edilizia n°9901 del 17/09/2007.

**Rilievo fotografico Beni non Lottizzati**



**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

L'immobile risulta libero.

L'immobile è il terreno su cui è stato edificato il fabbricato definito dallo scrivente come bene n°3 e bene n°4. Per la parte non edificata coincide con il bene n°2. Al momento del sopralluogo risulta libero da qualsiasi occupazione.

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

L'immobile risulta libero.

L'immobile è la corte comune ai beni n°3 e 4. Al momento del sopralluogo risulta libero da qualsiasi occupazione.





**PROVENIENZE VENTENNALI**

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/03/1993 al 07/12/2006 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Mario Marino          | 23/03/1993 | 9110          |             |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 16/04/1993 | 14840         | 11268       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Misilmeri             | 13/04/1993 | 314           |             |
| Dal 07/12/2006               | **** Omissis **** | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Vincenzo Marretta     | 07/12/2006 | 18086         | 5596        |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Palermo               | 29/12/2006 | 81210         | 46907       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                       |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sia l'Atto di Compravendita del 23/03/1993 redatto dal Notaio Dott. Marino Rep. 9110 che l'atto di Compravendita del 07/12/2006 redatto dal Notaio Dott. Marretta Rep. 18086 Racc. 5596 hanno per oggetto i terreni (N.C.T. Fg. 8 P.lle 633 e 636) che, in seguito a tipo mappale del 24/11/2010, hanno generato la P.lla 836 su cui poi è stato edificato il fabbricato e di conseguenza i beni oggetto di pignoramento.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 13/08/2007

Reg. gen. 14922 - Reg. part. 60582

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente, tale formalità risulta "erroneamente iscritta attribuendo a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni mappali 633 e 636 del foglio 8 (non di sua proprietà ma degli altri due soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed attribuendo altresì ai soggetti a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 1097 subalterni 1 e 3 e non i beni sopra indicati.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.lle 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26142 - Reg. part. 3087

Importo: € 340.000,00

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

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

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Vincenzo Cottone

Data: 09/08/2007

N° repertorio: 34613

N° raccolta: 11681

Note: Come emerge dalla Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente e dal Quadro D della Nota di Iscrizione Ipotecaria oggetto di analisi "la presente nota procede alla reinscrizione

dell'ipoteca già iscritta il 13/08/2007 ai nn°60582/14922, in quanto nella riferita iscrizione i beni erano stati attribuiti in maniera errata ai soggetti contro, ed inoltre uno dei soggetti contro, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era stato identificato erroneamente come nato a Palermo anziché a Ciminna. *Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

### **Trascrizioni**

#### **– Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 16/04/1993

Reg. gen. 14840 - Reg. part. 11268

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 23/03/1993 dal Notaio Dott. Mario Marino rep. 9110 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

#### **– Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/12/2006

Reg. gen. 81210 - Reg. part. 46907

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

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

Note: Atto di Compravendita redatto in data 07/12/2006 dal Notaio Dott. Vincenzo Marretta rep. 18086 rac. 5596 con oggetto gli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIe 633 e 636 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

#### **– Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 16/10/2007

Reg. gen. 68092 - Reg. part. 43281

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

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

Note: Concessione Edilizia n°17 rilasciata dal Comune di Ciminna - Settore IV - Ufficio Tecnico in data 17/09/2007, erroneamente trascritta oltre che al mappale 633 (particella originaria che ha poi generato insieme al mappale 636 il Bene n°1) anche al mappale 623, particella quest'ultima estranea alla procedura.

*Formalità riferita all'immobile allora censito e identificato al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 633 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) ha generato, insieme alla P.IIa 636, l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 20/07/2020

Reg. gen. 28960 - Reg. part. 19599

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

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

Note: Nella nota di trascrizione oggetto di analisi nella Sezione B - Immobili sono riportati gli immobili censiti e identificati al N.C.T al Fg. 8 P.IIa 836 e al N.C.E.U. al Fg. 8, P.IIa 836, Subb. 1, 2 e 3.

*Formalità riferita agli immobili allora censiti e identificati al N.C.T. al Fg. 8, P.IIa 836 che in seguito ad accatastamento (tipo mappale del 24/11/2010) hanno generato l'immobile identificato dallo scrivente come Bene n°1.*

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Su una quota parte della superficie del terreno e di conseguenza anche sulla corte, per un totale di 170 mq, come emerso da accesso agli atti all'U.T.C. di Ciminna risulta presente il vincolo a parcheggio dichiarato dal soggetto esecutato durante l'iter di rilascio della Concessione Edilizia n°9901 del 17/09/2007.

Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

### ***NORMATIVA URBANISTICA***

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/08/2006 rilasciato dall'U.T.C. di Ciminna emerge che le p.lle 633, 636 (particelle originarie che hanno generato la p.IIa 836) l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il P.R.G., adottato con delibera del C.C. n°4 del 29/01/2004 e divenuto efficace in data 23/07/2006 per decorrenza dei termini di approvazione da parte dell'A.R.T.A..

L'edificazione nella Z.T.O. "B" è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso per tutte le destinazioni esistenti e non ammesse le industrie rumorose e nocive;
- densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq in ogni caso non superiore al 70% dell'esistente;
- tipi edilizi ammessi: edifici con seminterrato, piano rialzato e n°2 elevazioni;
- distanza minima tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate;
- distanza dal confine 5,00 m;
- distanza minima dal ciglio stradale di 3,00 m e comunque nel rispetto dell'allineamento degli edifici preesistenti e/o circostanti;
- altezza massima assoluta non superiore a 10,50 m;
- numero max piani fuori terra n°3;
- costruzioni accessorie non ammesse.

Si da atto che le p.lle 633 e 636 (particelle originarie che hanno generato la p.la 836) sono interessate per una parte dalla previsione di una strada urbana di P.R.G.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CIMINNA (PA) - C.DA SANT'ANANIA N°10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.

### BENI NON LOTTIZZATI. SCHEMA SINTETICO RIASSUNTIVO

– **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10

Terreno su cui sorge il fabbricato oggetto del medesimo pignoramento ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 836, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) e Proprietà (1/2)

– **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10

Corte pertinenziale (bene comune non censibile) comune con il fabbricato oggetto del medesimo pignoramento ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836, Categoria CO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) e Proprietà (1/2)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 15/03/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Antoci Simone

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1



– **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10

Box auto e magazzino ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito a box autovetture e magazzino indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/08/2006 rilasciato dall'U.T.C. di Ciminna emerge che le p.lle 633, 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il P.R.G., adottato con delibera del C.C. n°4 del 29/01/2004 e divenuto efficace in data 23/07/2006 per decorrenza dei termini di approvazione da parte dell'A.R.T.A.. L'edificazione nella Z.T.O. "B" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - destinazione d'uso per tutte le destinazioni esistenti e non ammesse le industrie rumorose e nocive; - densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq in ogni caso non superiore al 70% dell'esistente; - tipi edilizi ammessi: edifici con seminterrato, piano rialzato e n°2 elevazioni; - distanza minima tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate; - distanza dal confine 5,00 m; - distanza minima dal ciglio stradale di 3,00 m e comunque nel rispetto dell'allineamento degli edifici preesistenti e/o circostanti; - altezza massima assoluta non superiore a a 10,50 m; - numero max piani fuori terra n°3; - costruzioni accessorie non ammesse. Si da atto che le p.lle 633 e 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) sono interessate per una parte dalla previsione di una strada urbana di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 93.001,61**



## LOTTO 2

---

– **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10

Immobile allo stato grezzo ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito ad appartamento indipendente al piano terra, primo e sottotetto di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 22/08/2006 rilasciato dall'U.T.C. di Ciminna emerge che le p.lle 633, 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il P.R.G., adottato con delibera del C.C. n°4 del 29/01/2004 e divenuto efficace in data 23/07/2006 per decorrenza dei termini di approvazione da parte dell'A.R.T.A.. L'edificazione nella Z.T.O. "B" è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - destinazione d'uso per tutte le destinazioni esistenti e non ammesse le industrie rumorose e nocive; - densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq in ogni caso non superiore al 70% dell'esistente; - tipi edilizi ammessi: edifici con seminterrato, piano rialzato e n°2 elevazioni; - distanza minima tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate; - distanza dal confine 5,00 m; - distanza minima dal ciglio stradale di 3,00 m e comunque nel rispetto dell'allineamento degli edifici preesistenti e/o circostanti; - altezza massima assoluta non superiore a 10,50 m; - numero max piani fuori terra n°3; - costruzioni accessorie non ammesse. Si da atto che le p.lle 633 e 636 (particelle originarie che hanno generato la p.lla 836) sono interessate per una parte dalla previsione di una strada urbana di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 273.019,22**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.001,61**

| <b>Bene N° 4 - Magazzino</b>                      |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836, Sub. 3,<br>Categoria C2   | <b>Superficie</b> | 222,20 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Box auto e magazzino ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito a box autovetture e magazzino indipendente al piano S1 di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.019,22**

| <b>Bene N° 3 - Fabbricato civile</b>              |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Ciminna (PA) - C.da Sant'Anania n°10   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 836,<br>Categoria F3  | <b>Superficie</b> | 453,30 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, tali però da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Immobile allo stato grezzo ubicato a Ciminna (PA) in C.da Sant'Anania. Distante circa 500 m dal Municipio, in un'area urbana e di sviluppo del centro urbano, l'immobile si trova poco fuori dal tessuto urbano storico del paese di Ciminna e consiste in un locale adibito ad appartamento indipendente al piano terra, primo e sottotetto di in un edificio isolato composto da 3 elevazioni fuori terra oltre sottotetto. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

