

---

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **77/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2018

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

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35,**  
**002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**

**Esperto alla stima:** Arch. Salvatore Palmisano  
**Codice fiscale:** PLMSVT61A12G273X  
**Partita IVA:** 03639400823  
**Studio in:** Via Mazzarino n. 25 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918114224  
**Cellulare:** 3404125950  
**Email:** archpalmisano@libero.it  
**Pec:** salvatore.palmisano@archiworldpec.it



## Inizio operazioni peritali

verbale di sopralluogo del 04/ luglio 2018.



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 10, particella 1088, subalterno 4**Confini:** Confina con Via Brigadiere Vincenzo Russo, Proprietà**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A**Categoria:** Garage o autorimessa [G]**Dati Catastali:** foglio 10, particella 1088, subalterno 7**Confini:** Confina con Via Brigadiere Vincenzo Russo,**2. Quota e tipologia del diritto****Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A

1000/1000

Cod. Fiscale: cvInze82r56h700o - Stato Civile: nubile

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A

1000/1000

Cod. Fiscale: cvInze82r56h700o - Stato Civile: nubile

**3. Stato di possesso****Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A**Possesso:** Libero**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**Corpo:** A**Possesso:** Libero**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 5. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

## 6. Comproprietari

**Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A



**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35 - Giuliana (PA) - 90030

**Lotto:** 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35

**Prezzo da libero:** € 0,00



Beni in **Giuliana (PA)**  
Località/Frazione  
Via Brigadiere Vincenzo Russo n. 35

**Lotto: 001 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Giuliana (PA) CAP: 90030, Via Brigadiere Vincenzo Russo 35**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d[ ] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: cvlnze82r56h700o - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [ ] foglio 10, particella 1088, subalterno 4, indirizzo via brigadiere vincenzo russo 35, piano primo, comune giuliana, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 124, rendita € 250,48

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono quote millesimali

Confini: Confina con Via Brigadiere Vincenzo Russo, Proprietà [ ]

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** i dati catastali risultano conformi a quelli del pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non ci sono irregolarità

Note sulla conformità catastale: il rilievo è conforme alla situazione catastale





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

L'immobile trovasi nella immediata vicinanza del centro storico, che è raggiungibile anche a piedi. Trattasi di zona semi periferica priva di servizi, i quali si possono trovare a poche centinaia di metri di distanza.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: mancanti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** assenti.

**Attrazioni paesaggistiche:** assenti.

**Attrazioni storiche:** castello.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 300 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

l'immobile fa parte di un edificio condominiale composto da 5 elevazioni fuori terra, è composto da un soggiorno, da una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti, in particolare il bagno è al completo di tutti i pezzi sanitari quali lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno rettangolare. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite a gesso, gli infissi esterni sono in alluminio di vecchia fattura con all'esterno tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. Le rifiniture in genere e le caratteristiche del bene sono discrete e risalenti agli anni ottanta e quindi manifestano segni di usura e deterioramento. I prospetti sono ancora allo stato grezzo, in pratica mancanti di intonaco e quindi con il tomagno in laterizi a faccia vista. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, ma mancanti del relativo certificato di conformità. Non esistono impianti di riscaldamento e di condizionamento. La struttura dell'intero edificio è in cemento



armato con solai in laterizi.

Superficie complessiva di circa mq **117,82**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le rifiniture in genere e le caratteristiche del bene sono discrete e risalenti agli anni ottanta e quindi manifestano segni di usura e deterioramento.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

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

### Riscaldamento:

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

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Impianto antincendio:

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

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----







bene 1 piano primo





RIPOSTIGLIO

bene 1 piano primo



CORRIDOIO 2

bene 1 piano primo





bene 1 piano primo



bene 1 piano primo



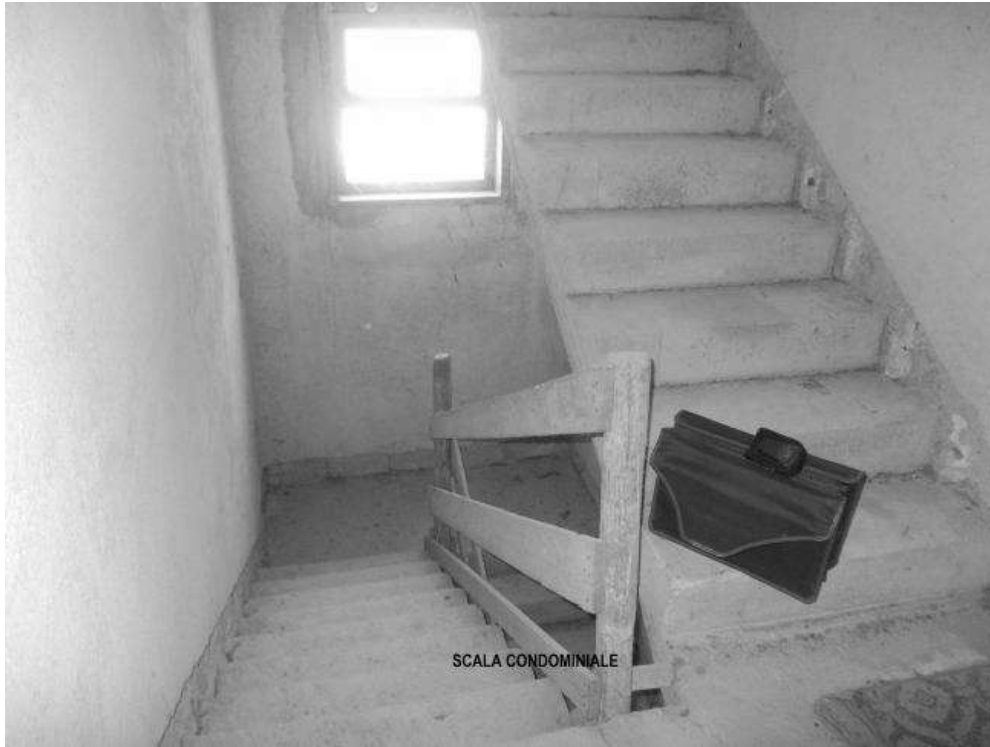


bene 1 piano primo



bene 1 piano primo





SCALA CONDOMINIALE

bene 1 piano primo



CUCINA

bene 1 piano primo





prospetto nord ovest

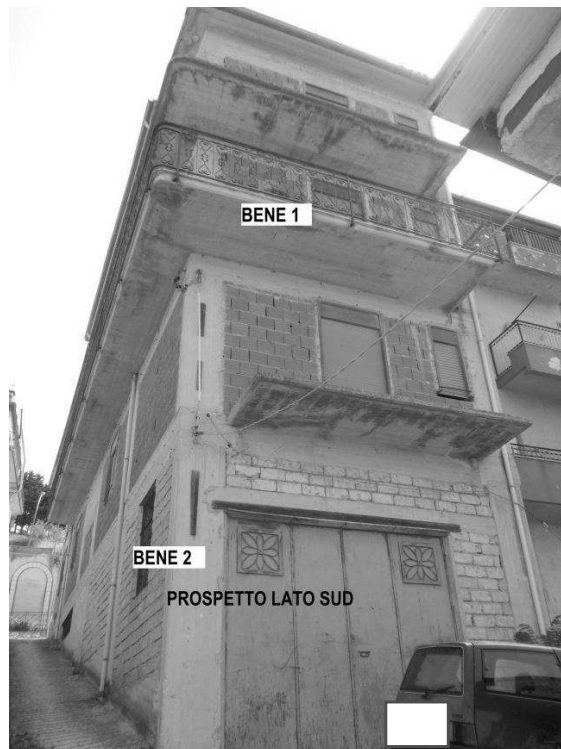


prospetto nord





prospetto ovest

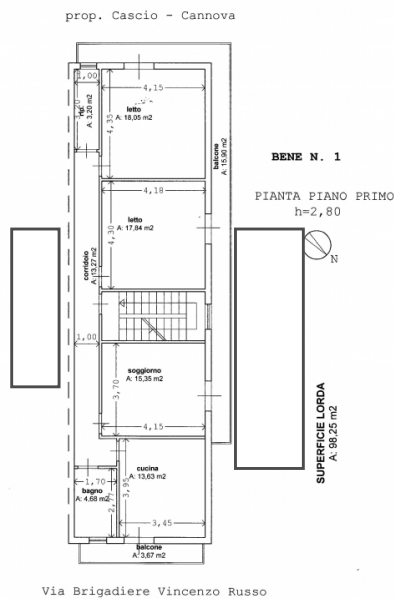


prospetto sud





prospetto nord



Pianta Bene 1

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**  proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio D'Ippolito salvatore, in data 27/12/1977, ai nn. 7039; trascritto a , in data 17/01/1978, ai nn. 2226/1773.

**Titolare/Proprietario:**  per 1/2 dal





13/01/2000 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Titolare/Proprietario:** [ ] dal 14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCO SALERNO CARDILLO, in data 14/03/2005, ai nn. 8906/3602; registrato a PALERMO, in data 17/03/2005, ai nn. 1282/1T; trascritto a PALERMO, in data 21/03/2005, ai nn. 14861/8662.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 11/84

Intestazione: [ ]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un edificio previa demolizione di quello esistente.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: domanda di sanatoria del 27/02/1995 prot. n. 1412

Intestazione: [ ]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: variazioni interne ed ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 1412

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € nessuno

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità per ampliamento rispetto alla concessione edilizia n. 11/84, per la quale sono state presentate due domande di condono edilizio prot. n. 1411 del 27/02/1995 e prot. n. 1412 del 27/02/1995 ai sensi della legge 724/94.

Regolarizzabili mediante: completamento della documentazione per l'integrazione delle domande di condono.

integrazione documenti per completamento pratica di sanatoria : € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note generali sulla conformità: Non si produce la sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali in quanto risultano perfettamente identiche

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.S. 7/A 13/01/1973
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968. Le nuove costruzioni possono essere destinate a residenze, uffici, negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani innocui e autorimesse. In relazione alle rispettive peculiari caratteristiche ed agli indici di fabbricabilità consentiti, dette zone sono suddivise in B1 e B2. Le zone B1 riguardano le parti del territorio edificate ed urbanizzate. Le zone B2 comprendono le parti del territorio che risultano parzialmente edificate e quindi da completare. ZONE B2: L'altezza massima degli edifici per la zona B2 non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti nè 1,25 volte la larghezza degli spazi pubblici e privati su cui prospettano, ad eccezione degli edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. La distanza per le zone B2 minima assoluta tra pareti finestrate e pareti antistanti non può essere inferiore a mt. 10,00 salvo piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche. La densità fondiaria massima è di mc/mq 4,00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 4,00
Rapporto di copertura:	vedi norme tecniche di attuazione
Altezza massima ammessa:	vedi norme tecniche di attuazione
Volume massimo ammesso:	vedi norme tecniche di attuazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità per ampliamento rispetto alla concessione edilizia n. 11/84, per la quale è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n. 1412 del 27/02/1995 ai sensi della legge 724/94.

Regolarizzabili mediante: completamento della documentazione per l'integrazione delle domande di condono.

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare riguardano l'intero edificio di cui il bene in oggetto fa parte.



Note: Per le pratiche di sanatoria è stata versata l'intera oblazione e gli oneri di concessione, mentre per l'integrazione dei documenti per l'ottenimento della Concessione in sanatoria e del certificato di agibilità l'ammontare delle spese, tecniche e diritti vari, ammonta ad euro 6.000,00.

## 5. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: l'immobile al momento del sopralluogo non era abitato

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [ ] Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a in data 26/05/2017 ai nn. 19870/15187;

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [ ] Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a in data 03/04/2018 ai nn. 12448/9695;

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [ ]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 105000 in data 21/03/2005 ai nn. 14862/4799

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

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

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

**Millesimi di proprietà:** NON ESISTONO TABELLE MILLESIMALI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'UNITA' E' SERVITA SOLAMENTE DALLA SCALA CONDOMINIALE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON ESISTONO DOTAZIONI CONDOMINIALI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTONO VINCOLI

**Avvertenze ulteriori:** NEGATIVO

### Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI E' TENUTO CONTO DELLA SUPERFICIE LORDA COMPRESO I MURI PERIMETRALI E DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	98,25	1,00	98,25
balconi	sup reale netta	19,57	0,33	6,46
		<b>117,82</b>		<b>104,71</b>

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



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: giuliana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 450

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto di recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione. Conoscendo quindi, il prezzo di vendita e la superficie degli immobili compravenduti, si è rilevato in base a questi parametri il valore a metro quadrato della zona e dell'unità immobiliare oggetto di stima. La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con parti condominiali, più la superficie dei balconi considerata come 1/3. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, unitamente alle intime convinzioni dalle quali il sottoscritto C.T.U., sia per l'indagine effettuata in sito, sia anche in base alle personali esperienze, sia per la consultazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio, ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione.

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando in maniera distinta gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, inoltre si è tenuto conto dell'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dell'assenza di spese condominiali insolute".

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Giuliana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In zona non sono presenti agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.051,58.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	98,25	€ 450,00	€ 44.212,50
balconi	6,46	€ 450,00	€ 2.907,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.119,50
Valore corpo			€ 40.051,58
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.051,58
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.051,58

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	104,71	€ 40.051,58	€ 40.051,58

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.051,58

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Lotto: 002 - Bene sito in Via Brigadiere Vincenzo Russo n.35**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Giuliana (PA) CAP: 90030, Via Brigadiere Vincenzo Russo 35

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [ ] piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [ ] foglio 10, particella 1088, subalterno 7, indirizzo via brigadiere vincenzo russo 35, piano primo, comune giuliana, categoria C/6, classe 1, consistenza 95 mq., superficie 116, rendita € 58,88Millesimi di proprietà di parti comuni: non esistono quote millesimali

Confini: Confina con Via Brigadiere Vincenzo Russo, Proprietà



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** i dati catastali risultano conformi a quelli del pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non ci sono irregolarità catastali

Note sulla conformità catastale: il rilievo è conforme alla situazione catastale



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

L'immobile trovasi nella immediata vicinanza del centro storico, che è raggiungibile anche a piedi. Trattasi di zona semi periferica priva di servizi, i quali si possono trovare a poche centinaia di metri di distanza.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: mancanti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** assenti.

**Attrazioni paesaggistiche:** assenti.

**Attrazioni storiche:** castello.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 300 metri



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

l'immobile fa parte di un edificio condominiale composto da 5 elevazioni fuori terra, è composto da unico ambiente. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, le pareti sono ancora allo stato grezzo, gli infissi esterni sono in ferro. Le rifiniture in genere sono assenti. I prospetti sono ancora allo stato grezzo, in pratica mancanti di intonaco e quindi con il tompagno in laterizi a faccia vista. No esistono gli impianti, sia idrico che elettrico. Al locale vi si accede dalla porta esterna e tramite una scala interna anche dalla scala condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,30

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le rifiniture in genere sono mancanti, il locale trovasi allo stato grezzo.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

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

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Impianto antincendio:

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

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

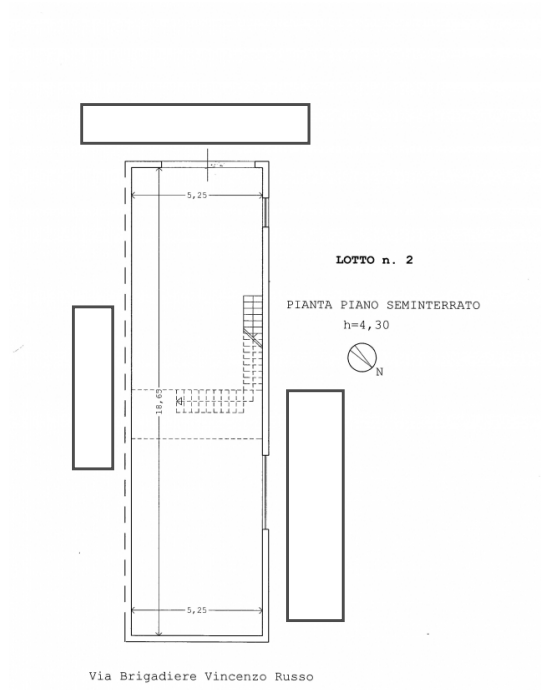
### Scarichi:



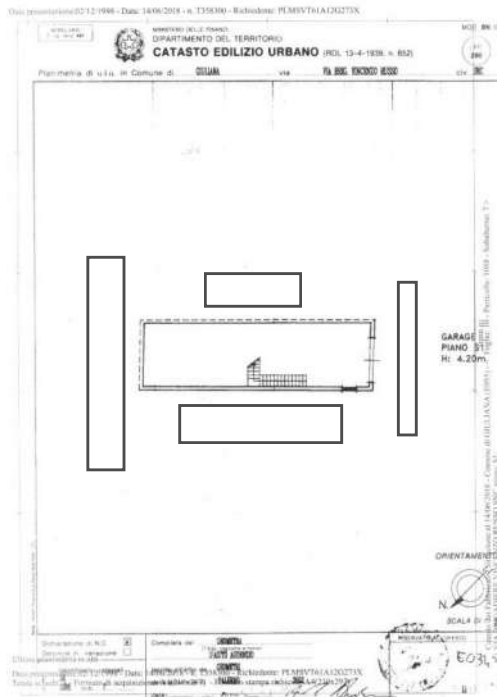


Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



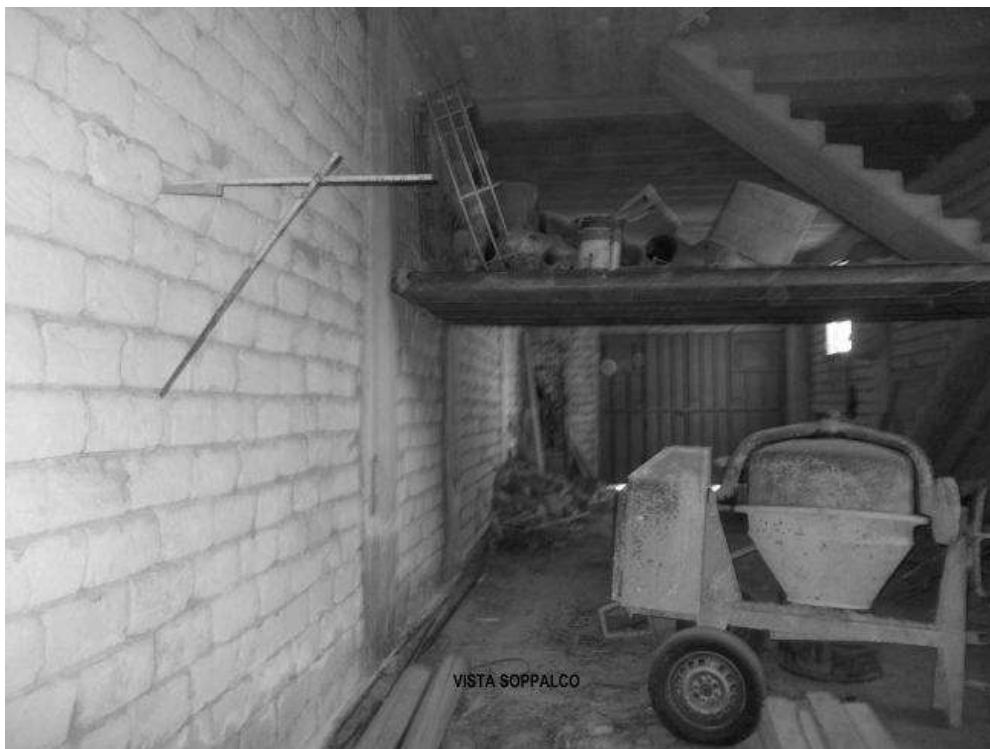
pianta lotto 2

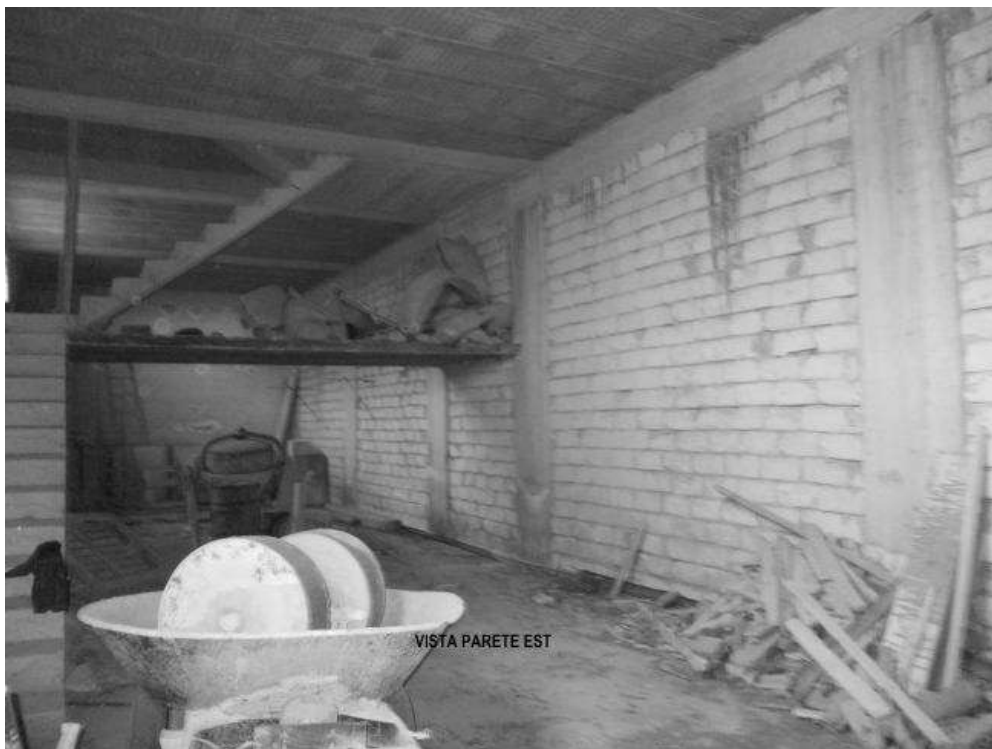


pianta catastale

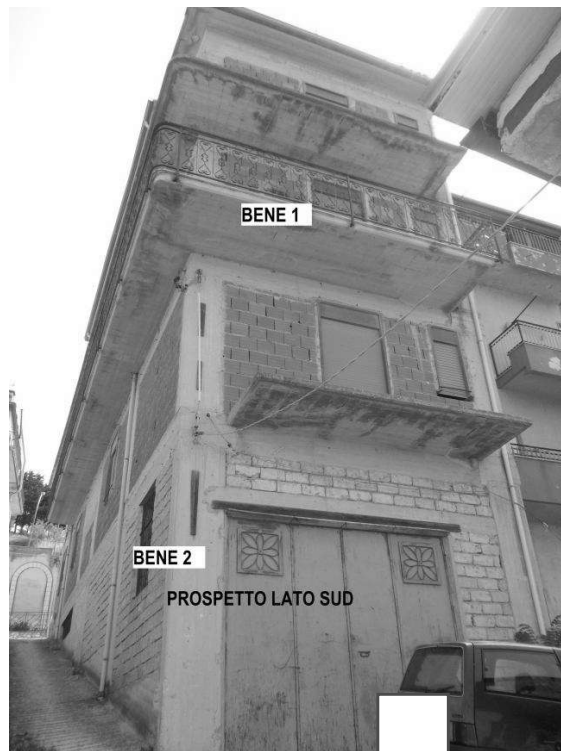














### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**  **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio **DIPPOSITO SALVATORE**, in data 27/12/1977, ai nn. 7039; trascritto a , in data 17/01/1978, ai nn. 2226/1773.

**Titolare/Proprietario:**  , per 1/2 dal 13/01/2000 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio **Franco Salerno Cardillo**, in



data 14/03/2005, ai nn. 8906/3602.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCO SALERNO CARDILLO, in data 14/03/2005, ai nn. 8906/3602; registrato a PALERMO, in data 17/03/2005, ai nn. 1282/1T; trascritto a PALERMO, in data 21/03/2005, ai nn. 14861/8662.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 11/84

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un edificio previa demolizione di quello esistente.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: domanda di sanatoria del 27/02/1995 prot. n. 1412

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: variazioni interne ed ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 1412

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € nessuno

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità per ampliamento rispetto alla concessione edilizia n. 11/84, per la quale sono state presentate due domande di condono edilizio prot. n. 1411 del 27/02/1995 e prot. n. 1412 del 27/02/1995 ai sensi della legge 724/94.

Regolarizzabili mediante: completamento della documentazione per l'integrazione delle domande di condono.

integrazione documenti per completamento pratica di sanatoria : € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note generali sulla conformità: Non si produce la sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali in quanto risultano perfettamente identiche

##### 4.2 Conformità urbanistica:

###### Garage o autorimessa [G]





Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.S. 7/A 13/01/1973
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968. Le nuove costruzioni possono essere destinate a residenze, uffici, negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani innocui e autorimesse. In relazione alle rispettive peculiari caratteristiche ed agli indici di fabbricabilità consentiti, dette zone sono suddivise in B1 e B2. Le zone B1 riguardano le parti del territorio edificate ed urbanizzate. Le zone B2 comprendono le parti del territorio che risultano parzialmente edificate e quindi da completare. ZONE B2: L'altezza massima degli edifici per la zona B2 non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti nè 1,25 volte la larghezza degli spazi pubblici e privati su cui prospettano, ad eccezione degli edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. La distanza per le zone B2 minima assoluta tra pareti finestrate e pareti antistanti non può essere inferiore a mt. 10,00 salvo piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche. La densità fondiaria massima è di mc/mq 4,00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 4,00
Rapporto di copertura:	vedi norme tecniche di attuazione
Altezza massima ammessa:	vedi norme tecniche di attuazione
Volume massimo ammesso:	vedi norme tecniche di attuazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

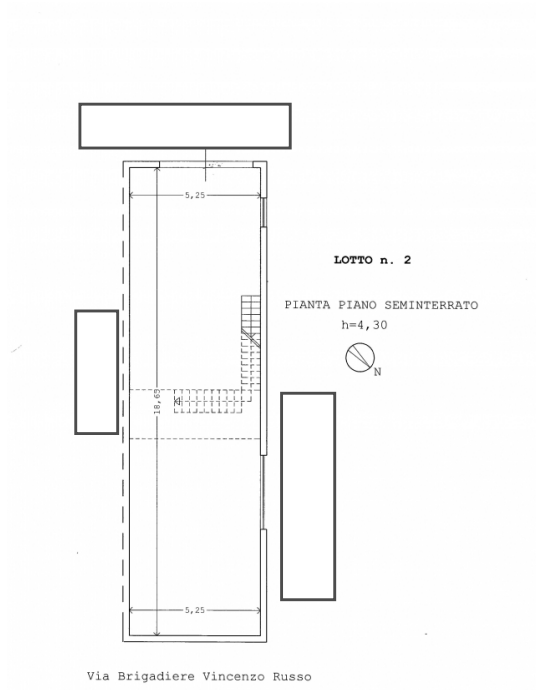
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità per ampliamento rispetto alla concessione edilizia n. 11/84, per la quale è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n. 1412 del 27/02/1995 ai sensi della legge 724/94.

Regolarizzabili mediante: completamento della documentazione per l'integrazione delle domande di condono.

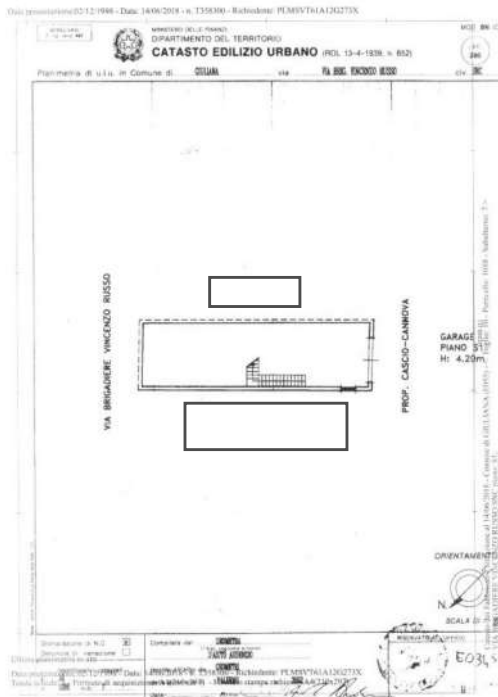
Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare riguardano l'intero edificio di cui il bene in oggetto fa parte.



Note: Per le pratiche di sanatoria è stata versata l'intera oblazione e gli oneri di concessione, mentre per l'integrazione dei documenti per l'ottenimento della Concessione in sanatoria e del certificato di agibilità l'ammontare delle spese, tecniche e diritti vari, ammonta ad euro 6.000,00.



A



A

5. STATO DI POSSESSO:



**Libero**

Note: l'immobile al momento del sopralluogo non era utilizzato

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro  scritto/trascritto a in data 26/05/2017 ai nn. 19870/15187;

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro  scritto/trascritto a in data 03/04/2018 ai nn. 12448/9695;

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro  Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 21/03/2005 ai nn. 14862/4799

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ATTUALMENTE NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

**Millesimi di proprietà:** NON ESISTONO TABELLE MILLESIMALI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'UNITA' E' SERVITA DALLA SCALA CONDOMINIALE E DA INGRESSO CARRABILE INDIPENDENTE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON ESISTONO DOTAZIONI CONDOMINIALI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTONO VINCOLI

**Avvertenze ulteriori:** NEGATIVO

**Garage o autorimessa [G] di cui al punto A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI E' TENUTO CONTO DELLA SUPERFICIE LORDA COMPRESO I MURI PERIMETRALI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: giuliana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 295

Valore di mercato max (€/mq): 425

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

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto di recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione. Conoscendo quindi, il prezzo di vendita e la superficie degli immobili compravenduti, si è rilevato in base a questi parametri il valore a metro quadrato della zona e dell'unità immobiliare oggetto di stima. La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con parti condominiali. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, unitamente alle intime convinzioni dalle quali il sottoscritto C.T.U., sia per l'indagine effettuata in sito, sia anche in base alle personali esperienze, sia per la consultazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio, ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione.

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando in maniera distinta gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, inoltre si è tenuto conto dell'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dell'assenza di spese condominiali insolute".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Giuliana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In zona non sono presenti agenzie immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.115,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	110,00	€ 290,00	€ 31.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.900,00
Valore corpo			€ 27.115,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.115,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o auto-rimessa [G]	110,00	€ 27.115,00	€ 27.115,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.115,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Allegati**

Lotto n. 1: Verbale di sopralluogo; Titolo di proprietà; Quotazioni immobiliari; Aerofoto; Visura catastale storica; Stralcio catastale; Pianta catastale; Elaborato planimetrico; Elenco subalterni; Certificazione urbanistica; Stralcio del Piano Regolatore; Norme di Attuazione; Concessione edilizia; Grafici allegati alla concessione edilizia; Domanda di sanatoria; Grafici allegati alla domanda di condono; Certificato di residenza e stato di famiglia; Certificato di nascita; pianta rilievo reale.

Lotto n. 2: Verbale di sopralluogo; Titolo di proprietà; Quotazioni immobiliari; Aerofoto; Visura catastale storica; Stralcio catastale; Pianta catastale; Elaborato planimetrico; Elenco subalterni; Certificazione urbanistica; Stralcio del Piano Regolatore; Norme di Attuazione; Concessione edilizia; Grafici allegati alla concessione edilizia; Domanda di sanatoria; Grafici allegati alla domanda di condono; Certificato di residenza e stato di famiglia; Certificato di nascita; pianta rilievo reale .

Data generazione:  
19-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Salvatore Palmisano**

