
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panzeca Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--------------------------------|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 1 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 2 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 3 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 4 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 5 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stima / Formazione lotti | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Elenco allegati..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalita da cancellare | Errore. Il segnalibro non è definito. |



INCARICO

All'udienza del 29/02/2020, il sottoscritto Arch. Panzeca Gianpaolo, con studio in Via Piani 12 snc - 90019 - Trabia (PA), email panzecagianpaolo@virgilio.it, PEC gianpaolo.panzeca@archiworldpec.it, Tel. 340 67 50 285, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c..

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T; (Coord. Geografiche: 37.891771, 13.540659)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 / Piano terra lato strada nazionale; (Coord. Geografiche: 37.891771, 13.540659)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 / Piano primo lato strada nazionale; (Coord. Geografiche: 37.891771, 13.540659)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 / Piano secondo lato strada nazionale; (Coord. Geografiche: 37.891771, 13.540659)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 / Piano terzo lato strada nazionale; (Coord. Geografiche: 37.891771, 13.540659)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T;

DESCRIZIONE

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese.

Il magazzino fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino facente parte del Lotto n.1.

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, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., risulta completa ed idonea.

Si precisa, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



CONFINI

L'immobile confina a:

- Est con di proprietà terzi;
- Sud con con S.P. 33;
- Ovest con S.P. 33;
- Nord con p.lla 649 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 120,00 mq | 145,20 mq | 1,00 | 145,20 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 145,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 145,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------|-------------------|--|
| Dal al 25/07/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 654, Sub. 16 Categoria C2 Cl.4, Cons. 99 Rendita € 92,03 Piano T |

Come già evidenziato precedente, si precisa che, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 7 | 654 | 16 | | C2 | 4 | | 99 mq | 92,03 € | piano: T; | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile in esame si è rilevato una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. La differenza consiste in una diversa distribuzione interna mediante realizzazione di tramezzo.

L'estratto mappa catastale non risulta aggiornato, in quanto non risulta rappresentata la particella 654 ma viene ancora riportata le particelle corrispondenti al catasto terreni cioè la 631

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che l'immobile, è adibito a deposito, e necessita, comunque, di alcune opere di manutenzione ordinaria e messa appunto degli impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile, pur essendo inserito nel fabbricato, dalle risultanze catastali non ha parti comuni con altri immobili.

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 censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il magazzino, facente parte del fabbricato, è costituito da fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., formanti pilastri con le travi orizzontali e solai in latero cementizio, con travettini prefabbricati. Copertura a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato e conci di tufo dello spessore di 25 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il magazzino è occupato dalla parte eecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 30/03/2007 | **** Omissis **** | ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE | 13/02/2007 | 377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 30/03/2007 | **** Omissis **** | compravendita | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Vincenzo Cottone di Palermo | 30/03/2007 | | | 34109 | 11425 |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Palermo | 04/04/2007 | | | 16540 | 25426 |
| 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 risulta attualmente invariata.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2006 protocollo n. PA0059874 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERMINI IMERESE Registrazione: UU Sede: TERMINI IMERESE n: 487 del 27/10/2006 SENTENZA PER USUCAPIONE (n. 4165.1/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2007
Reg. gen. 25429 - Reg. part. 6165
Importo: € 133.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGLORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Palermo il 12/06/2019
Reg. gen. 25195 - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 5,00;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2";
- nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare Art. n°2/79;



- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente.

Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito di concessione edilizia in sanatoria. Ciò nonostante agli atti del comune risultano presentata istanza di concessione edilizia ai sensi della legge 47/1985, versamenti delle oblazioni pagate, grafici e relazione tecnica dell'immobile. Resta da completare l'iter burocratico (pratica edilizia) fino al raggiungimento della S.C.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esistono delle difformità fra i grafici presentati al comune, e non ancora autorizzate, e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia la chiusura del vano scala e un setto murario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in cui insiste il magazzino oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 / Piano terra lato strada nazionale;

DESCRIZIONE

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese.

L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino.

L'abitazione è composta da un ampio salone d'ingresso, un corridoio che in fondo conduce ad una cucina soggiorno con disimpegno e ripostiglio. Il corridoio serve pure una camera un bagno e una camera da letto con bagno in camera e ripostiglio.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., risulta completa ed idonea.

Si precisa, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

TITOLARITÀ

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

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



CONFINI

L'immobile confina a:

- Est con di proprietà terzi;
- Sud con con S.P. 33;
- Ovest con S.P. 33;
- Nord con p.lla 649 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione piano primo/terra | 107,38 mq | 145,20 mq | 1,00 | 145,20 mq | 0,00 m | 1/terra |
| balcone | 24,33 mq | 24,33 mq | 0,25 | 6,08 mq | 0,00 m | 1/terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 151,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 151,28 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|---|
| Dal al 25/07/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 654, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte: 123 m mq Rendita € 355,06 Piano 1 |

DATI CATASTALI

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



| | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----|----|--|----|---|----------|---|----------|-----------|--|
| | 7 | 654 | 17 | | A2 | 1 | 5,5 vani | Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte: 123 m mq | 355,06 € | piano: 1; | |
|--|---|-----|----|--|----|---|----------|---|----------|-----------|--|

Corrispondenza catastale

Per l'immobile in esame si è rilevato una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. La differenza consiste in una diversa distribuzione interna.

L'estratto mappa catastale non risulta aggiornato, in quanto non risulta rappresentata la particella 654 ma viene ancora riportata le particelle corrispondenti al catasto terreni cioè la 631

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

**** Omissis **** sub. 22 B.N.C.(ANDRONE) COMUNE AI SUBB. 17, 18, 19 E 20

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 censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, facente parte del fabbricato con fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., formanti pilastri con le travi orizzontali e solai in latero cementizio, con travertini prefabbricati. Copertura a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato dello spessore di 25 cm. La pavimentazione è in cotto o ceramica. le porte interne, miste, in legno tamburato



e vetro. Le porte esterne in alluminio vetro e persiane. Impianto elettrico e idrico sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal debitore e la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 30/03/2007 | **** Omissis **** | ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE | 13/02/2007 | 377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 30/03/2007 | **** Omissis **** | compravendita | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Vincenzo Cottone di Palermo | 30/03/2007 | | | 34109 | 11425 |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Palermo | 04/04/2007 | | | 16540 | 25426 |
| 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 risulta attualmente invariata.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2006 protocollo n. PA0059874 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERMINI IMERESE Registrazione: UU Sede: TERMINI IMERESE n: 487 del 27/10/2006 SENTENZA PER USUCAPIONE (n. 4165.1/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2007
Reg. gen. 25429 - Reg. part. 6165
Importo: € 133.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGLORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Palermo il 12/06/2019
Reg. gen. 25195 - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 5,00;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2";
- nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare Art. n°2/79;



- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente.

Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito di concessione edilizia in sanatoria. Ciò nonostante agli atti del comune risultano presentata istanza di concessione edilizia ai sensi della legge 47/1985, versamenti delle oblazioni pagate, grafici e relazione tecnica dell'immobile. Resta da completare l'iter burocratico (pratica edilizia) fino al raggiungimento della S.C.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esistono delle difformità fra i grafici presentati al comune, e non ancora autorizzate, e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia la distribuzione interna esistente e non riportata ancora nei grafici, probabilmente perchè all'epoca si trovava ancora in corso di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 /Piano primo lato strada nazionale;

DESCRIZIONE

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese.

L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino.

L'abitazione è composta da un salone e una camera poste alla sinistra dell'ingresso. Sulla destra si sviluppa un corridoio che conduce ad un ambiente cucina -soggiorno, da dove si accede ad una zona lavanderia ripostiglio e un balcone. Lungo il corridoio sono disposte un altro ambiente ripostiglio, due bagni e un'altra camera.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., risulta completa ed idonea.

Si precisa, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

TITOLARITÀ

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

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



CONFINI

L'immobile confina a:

- Est con di proprietà terzi;
- Sud con con S.P. 33;
- Ovest con S.P. 33;
- Nord con p.lla 649 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione piano primo/terra | 115,10 mq | 145,20 mq | 1,00 | 145,20 mq | 0,00 m | 1/terra |
| balcone | 18,90 mq | 18,90 mq | 0,25 | 6,08 mq | 0,00 m | 1/terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 151,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 151,28 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|---|
| Dal al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 654, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte: 134 m mq Rendita € 387,34 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-----------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 654 | 18 | | A2 | 1 | 6 vani | Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte: | 387,34 € | piano: 2; | | |



| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|
| | | | | | | | | 134 m mq | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|

Corrispondenza catastale

Per l'immobile in esame si è rilevato una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. La differenza consiste in una diversa distribuzione interna.

L'estratto mappa catastale non risulta aggiornato, in quanto non risulta rappresentata la particella 654 ma viene ancora riportata le particelle corrispondenti al catasto terreni cioè la 631

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

**** Omissis **** sub. 22 B.N.C.(ANDRONE) COMUNE AI SUBB. 17, 18, 19 E 20

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 censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, facente parte del fabbricato con fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., formanti pilastri con le travi orizzontali e solai in latero cementizio, con travertini prefabbricati. Copertura a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato dello spessore di 25 cm. La pavimentazione è in cotto o ceramica. le porte interne, miste, in legno tamburato e vetro. Le porte esterne in alluminio vetro e persiane. Impianto elettrico e idrico sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento è occupato dal debitore e la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 30/03/2007 | **** Omissis **** | ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE | 13/02/2007 | 377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/03/2007 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Cottone di Palermo | 30/03/2007 | 34109 | 11425 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 04/04/2007 | 16540 | 25426 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2006 protocollo n. PA0059874 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERMINI IMERESE Registrazione: UU Sede: TERMINI IMERESE n: 487 del 27/10/2006 SENTENZA PER USUCAPIONE (n.



4165.1/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2007
Reg. gen. 25429 - Reg. part. 6165
Importo: € 133.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGLORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Palermo il 12/06/2019
Reg. gen. 25195 - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 5,00;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2";
- nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79;
- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione



straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente.

Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito di concessione edilizia in sanatoria. Ciò non ostante agli atti del comune risultano presentata istanza di concessione edilizia ai sensi della legge 47/1985, versamenti delle oblazioni pagate, grafici e relazione tecnica dell'immobile. Resta da completare l'iter burocratico (pratica edilizia) fino al raggiungimento della S.C.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esistono delle difformità fra i grafici presentati al comune, e non ancora autorizzate, e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia la distribuzione interna esistente e non riportata ancora nei grafici, probabilmente perchè all'epoca si trovava ancora in corso di costruzione.

Si evidenzia inoltre la chiusura a veranda, con struttura in alluminio, del balcone della zona cucina soggiorno, si prevede la dismissione di tale struttura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 /Piano secondo lato strada nazionale;

DESCRIZIONE

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese.

L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino.

L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., risulta completa ed idonea.

Si precisa, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



CONFINI

L'immobile confina a:

- Est con di proprietà terzi;
- Sud con con S.P. 33;
- Ovest con S.P. 33;
- Nord con p.lla 649 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione piano primo/terra | 112,00 mq | 145,20 mq | 1,00 | 145,20 mq | 0,00 m | 1/terra |
| balcone | 18,90 mq | 18,90 mq | 0,25 | 6,08 mq | 0,00 m | 1/terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 151,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 151,28 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|--|
| Dal al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 654, Sub. 19 Categoria C Piano 3 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 7 | 654 | 19 | | C | | | | | piano: 3; | |



Corrispondenza catastale

Per l'immobile in esame non vi è planimetria catastale in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione.

L'estratto mappa catastale non risulta aggiornato, in quanto non risulta rappresentata la particella 654 ma viene ancora riportata le particelle corrispondenti al catasto terreni cioè la 631

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, stato grezzo con le divisioni degli ambienti ancora da completare

PARTI COMUNI

**** Omissis **** sub. 22 B.N.C.(ANDRONE) COMUNE AI SUBB. 17, 18, 19 E 20

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 censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, facente parte del fabbricato con fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., formanti pilastri con le travi orizzontali e solai in latero cementizio, con travertini prefabbricati. Copertura a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato dello spessore di 25 cm. mancano infissi esterni e interni, pavimentazione ecc...

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



l'immobile non risulta occupato in quanto è in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 30/03/2007 | **** Omissis **** | ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE | 13/02/2007 | 377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 09/12/2009 | **** Omissis **** | compravendita | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Vincenzo Cottone di Palermo | 30/03/2007 | | | 34109 | 11425 |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Palermo | 04/04/2007 | | | 16540 | 25426 |
| 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 risulta attualmente invariata.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2006 protocollo n. PA0059874 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERMINI IMERESE Registrazione: UU Sede: TERMINI IMERESE n: 487 del 27/10/2006 SENTENZA PER USUCAPIONE (n. 4165.1/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Isrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2007
Reg. gen. 25429 - Reg. part. 6165
Importo: € 133.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trasrizioni

- **PIGLORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Palermo il 12/06/2019
Reg. gen. 25195 - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 5,00;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2";
- nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare Art. n°2/79;
- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente.

Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito di concessione edilizia in sanatoria. Ciò nonostante agli atti del comune risultano presentata istanza di concessione edilizia ai sensi della legge 47/1985, versamenti delle oblazioni pagate, grafici e relazione tecnica dell'immobile. Resta da completare l'iter burocratico (pratica edilizia) fino al raggiungimento della S.C.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esistono delle difformità fra i grafici presentati al comune, e non ancora autorizzate, e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia la distribuzione interna esistente e non riportata ancora nei grafici, probabilmente perchè all'epoca, come ad oggi, ancora in corso di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 /Piano terzo lato strada nazionale;

DESCRIZIONE

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese.

L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino.

L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., risulta completa ed idonea.

Si precisa, la signora **** Omissis **** è indicata coniugata in regime di comunione dei beni (in particolare dal Catasto si evince che il coniuge è il signor **** Omissis ****, nato a Ciminna il giorno **** Omissis ****). Nella trascrizione del successivo atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Cottone di Palermo Rep. **** Omissis **** la signora **** Omissis **** è indicata in regime di separazione dei beni ed il marito non risulta tra i soggetti a carico.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI



L'immobile confina a:

- Est con di proprietà terzi;
- Sud con con S.P. 33;
- Ovest con S.P. 33;
- Nord con p.lla 649 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione piano primo/terra | 110,00 mq | 145,20 mq | 1,00 | 145,20 mq | 0,00 m | 1/terra |
| balcone | 25,38 mq | 25,38 mq | 0,25 | 6,34 mq | 0,00 m | 1/terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 151,54 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 151,54 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|--|
| Dal al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 654, Sub. 20 Categoria C Piano 4 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 7 | 654 | 19 | | C | | | | | piano: 3; | |

Corrispondenza catastale

Per l'immobile in esame non vi è planimetria catastale in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione.



L'estratto mappa catastale non risulta aggiornato, in quanto non risulta rappresentata la particella 654 ma viene ancora riportata le particelle corrispondenti al catasto terreni cioè la 631

PRECISAZIONI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, stato grezzo con nessuna distribuzione di ambienti.

PARTI COMUNI

**** Omissis **** sub. 22 B.N.C.(ANDRONE) COMUNE AI SUBB. 17, 18, 19 E 20

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 censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, facente parte del fabbricato con fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., formanti pilastri con le travi orizzontali e solai in latero cementizio, con travertini prefabbricati. Copertura a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato dello spessore di 25 cm. mancano divisioni, infissi esterni e interni, pavimentazione ecc...

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile non risulta occupato in quanto è in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2006 al 30/03/2007 | **** Omissis **** | ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE | 13/02/2007 | 377 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/03/2007 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Cottone di Palermo | 30/03/2007 | 34109 | 11425 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 04/04/2007 | 16540 | 25426 |
| | | 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 risulta attualmente invariata.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2006 protocollo n. PA0059874 Voltura in atti dal 13/02/2007 Repertorio n.: 377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERMINI IMERESE Registrazione: UU Sede: TERMINI IMERESE n: 487 del 27/10/2006 SENTENZA PER USUCAPIONE (n. 4165.1/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2007



Reg. gen. 25429 - Reg. part. 6165
Importo: € 133.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGLORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Palermo il 12/06/2019
Reg. gen. 25195 - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10;
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 5,00;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentite dalla stessa z.t.o. "C2";
- nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare Art. n°2/79;
- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente.

Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



L'immobile oggetto di esecuzione non risulta munito di concessione edilizia in sanatoria. Ciò nonostante agli atti del comune risultano presentata istanza di concessione edilizia ai sensi della legge 47/1985, versamenti delle oblazioni pagate, grafici e relazione tecnica dell'immobile. Resta da completare l'iter burocratico (pratica edilizia) fino al raggiungimento della S.C.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esistono difformità fra gli elaborati presentati al comune e lo stato dei fatti. Il piano è allo stato grezzo senza divisioni interne o definizioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. Il magazzino fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino facente parte del lotto n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 16, Categoria C2Valore di stima del bene: € 31.944,00
Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T, piano piano: T; | 145,20 mq | 220,00 €/mq | € 31.944,00 | 100,00% | € 31.944,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 31.944,00 |

Valore di stima: € 31.944,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |



| | | |
|--|---------|---|
| Acquisizione APE | 300,00 | € |
| spese per regolamentare l'iter di ottenimento concessione edilizia | 5000,00 | € |
| spese regolamentazione catastale | 1500,00 | € |

Valore finale di stima: € 20.352,40

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale.

Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOL. (cfr.all.9).

I dati ricavati sono i seguenti:

- Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
- Codice zona: R2
- Destinazione: 0
- Stato conservazione: normale
- Valore mercato Box (€/mq) : 195 (min) – 280 (Max)

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 220,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 /Piano terra lato strada nazionale;



L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un ampio salone d'ingresso, un corridoio che in fondo conduce ad una cucina soggiorno con disimpegno e ripostiglio. Il corridoio serve pure una camera un bagno e una camera da letto con bagno in camera e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 17, Categoria A2Valore di stima del bene: € 45.384,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 / terra lato strada nazionale, piano piano: 1; | 151,28 mq | 300,00 €/mq | € 45.384,00 | 100,00% | € 45.384,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 45.384,00 |

Valore di stima: € 45.384,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Acquisizione APE | 300,00 | € |
| spese per regolamentare l'iter di ottenimento concessione edilizia | 5000,00 | € |
| spese regolamentazione catastale | 1500,00 | € |

Valore finale di stima: € 31.776,40

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali



possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale.

Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOL. (cfr.all.9).

I dati ricavati sono i seguenti:

- Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
- Codice zona: R2
- Destinazione: 0
- Stato conservazione: normale 305
- Valore Abitazioni di tipo economico (€/mq) : 210 (min) – 305 (Max)

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 /Piano primo lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un salone e una camera poste alla sinistra dell'ingresso. Sulla destra si sviluppa un corridoio che conduce ad un ambiente cucina -soggiorno, da dove si accede ad una zona lavanderia ripostiglio e un balcone. Lungo il corridoio sono disposte un altro ambiente ripostiglio, due bagni e un'altra camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 18, Categoria A2Valore di stima del bene: € 45.384,00
Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 /primo lato strada nazionale, piano piano: 2; | 151,28 mq | 300,00 €/mq | € 45.384,00 | 100,00% | € 45.384,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 45.384,00 |

Valore di stima: € 45.384,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Acquisizione APE | 300,00 | € |
| spese per regolamentare l'iter di ottenimento concessione edilizia | 5000,00 | € |
| spese regolamentazione catastale | 1500,00 | € |
| assenza di ascensore | 5,00 | % |
| ripristino condizione iniziale balcone con veranda | 1000,00 | € |

Valore finale di stima: € 28.507,20

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di



conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale.

Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEPOI. (cfr.all.9).

I dati ricavati sono i seguenti:

- Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
- Codice zona: R2
- Destinazione: 0
- Stato conservazione: normale 305
- Valore Abitazioni di tipo economico (€/mq) : 210 (min) – 305 (Max)

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 300,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 /Piano secondo lato strada nazionale;

L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria CValore di stima del bene: € 45.384,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 /secondo lato strada nazionale, piano piano: 3; | 151,28 mq | 300,00 €/mq | € 45.384,00 | 100,00% | € 45.384,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 45.384,00 |

Valore di stima: € 45.384,00



Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Acquisizione APE | 300,00 | € |
| spese per regolamentare l'iter di ottenimento concessione edilizia | 5000,00 | € |
| spese regolamentazione catastale | 1500,00 | € |
| assenza di ascensore | 10,00 | % |
| struttura non completata | 30,00 | % |

Valore finale di stima: € 13.622,80

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale.

Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOL. (cfr.all.9).

I dati ricavati sono i seguenti:

- Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
- Codice zona: R2
- Destinazione: 0
- Stato conservazione: normale 305
- Valore Abitazioni di tipo economico (€/mq) : 210 (min) – 305 (Max)

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si



può attribuire ad esso sia pari a €/mq 300,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 /Piano terzo lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria CValore di stima del bene: € 45.462,00
Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Appartamento Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 /terzo lato strada nazionale, piano piano: 4; | 151,54 mq | 300,00 €/mq | € 45.462,00 | 100,00% | € 45.462,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 45.462,00 |

Valore di stima: € 45.462,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Acquisizione APE | 300,00 | € |
| spese per regolamentare l'iter di ottenimento concessione edilizia | 5000,00 | € |
| spese regolamentazione catastale | 1500,00 | € |
| assenza di ascensore | 15,00 | % |
| struttura non completata | 35,00 | % |

Valore finale di stima: € 9.111,70



Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente:

la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale.

Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOL. (cfr.all.9).

I dati ricavati sono i seguenti:

- Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
- Codice zona: R2
- Destinazione: 0
- Stato conservazione: normale 305
- Valore Abitazioni di tipo economico (€/mq) : 210 (min) – 305 (Max)

In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 300,00

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

Trabia, li 24/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Panzeca Gianpaolo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - rilievo fotografico di n° 53 fotografie su 26 pagine
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure catastali aggiornate
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - aerofoto
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione rilasciato dall'UTC Ciminna
- ✓ N° 8 Altri allegati - rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di causa
- ✓ N° 9 Altri allegati - valore quotazione immobiliare edito dall'agenzia del territorio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. Il magazzino fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino facente parte del lotto n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 16, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche: La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate. Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10; - altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 5,00; - le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2"; - nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79; - dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato. Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente. Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

Prezzo base d'asta: € 20.352,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 /Piano terra lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un ampio salone d'ingresso, un corridoio che in fondo conduce ad una cucina soggiorno con disimpegno e ripostiglio. Il corridoio serve pure una camera un bagno e una camera da letto con bagno in camera e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 17, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche: La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate. Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di



interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10; - altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 5,00; - le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2"; - nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79; - dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato. Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente. Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

Prezzo base d'asta: € 31.776,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 /Piano primo lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un salone e una camera poste alla sinistra dell'ingresso. Sulla destra si sviluppa un corridoio che conduce ad un ambiente cucina -soggiorno, da dove si accede ad una zona lavanderia ripostiglio e un balcone. Lungo il corridoio sono disposte un altro ambiente ripostiglio, due bagni e un'altra camera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 18, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2' dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche: La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate. Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10; - altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 5,00; - le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2"; - nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79; - dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato. Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da



impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente. Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

Prezzo base d'asta: € 28.507,20

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 /Piano secondo lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria C Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche: La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate. Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10; - altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 5,00; - le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2"; - nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79; - dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato. Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente. Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

Prezzo base d'asta: € 13.622,80

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 /Piano terzo lato strada nazionale;
L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo



interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria C Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C2" dei P.R.G. avente le seguenti prescrizioni urbanistiche: La zona C2 comprende aree di edilizia stagionale con tipologia a case isolate. Nella zona C2 le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti regolarmente assentite da concessione edilizia ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metro quadrato. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, alberghi e attività turistico-ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PdL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,10; - altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 5,00; - le attrezzature per lo sport e il tempo libero nonché i parcheggi dovranno intendersi come servizi di pertinenza alle attività turistico ricettive e non come singole destinazioni consentito dalla stessa z.t.o. "C2"; - nell'ambito del PdL vanno reperite le aree relative urbanizzazione primaria nel rispetto della direttiva di cui alla circolare ARTA n°2/79; - dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato. Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71178 nel rispetto della volumetria esistente. Si precisa inoltre che la pila 654 (fabbricato) del foglio 1, insiste il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 titolo I, Capo I del R.D. 30.12.1923 n.3267;

Prezzo base d'asta: € 9.111,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.352,40

| Bene N° 1 - Magazzino | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano T ; | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 16, Categoria C2 | Superficie | 145,20 mq |
| Stato conservativo: | Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che l'immobile, sebbene adibito a deposito, si presenta in discreto stato di conservazione necessitando, comunque, di alcune opere di manutenzione ordinaria e messa appunto degli impianti. | | |
| Descrizione: | <p>L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. Il magazzino fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino facente parte del Lotto n.1.</p> <p>Il magazzino, facente parte del fabbricato risulta allo stato grezzo, è costituito da fondazioni probabilmente in c.a., struttura verticali formati da pilastri in c.a., strutture orizzontali con travi e solai in latero cementizio, e travettini prefabbricati. La copertura dell'intero stabile e a falde. Tamponamento perimetrale in laterizio forato dello spessore di 25 cm. All'ambiente si accede con un ampio portone in ferro.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il magazzino è occupato dalla parte eseguita. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.776,40

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 1 /Piano terra lato strada nazionale; | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 17, Categoria A2 | Superficie | 151,28 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | <p>L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un ampio salone d'ingresso, un corridoio che in fondo conduce ad una cucina soggiorno con disimpegno e ripostiglio. Il corridoio serve pure una camera un bagno e una camera da letto con bagno in camera e ripostiglio.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni | SI | | |



| | |
|------------------------------|---|
| ex art. 2650 c.c.: | |
| Stato di occupazione: | L'appartamento è occupato dal debitore e la sua famiglia. |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.507,20

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 2 /Piano primo lato strada nazionale; | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 18, Categoria A2 | Superficie | 151,28 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. | | |
| Descrizione: | L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. A circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è composta da un salone e una camera poste alla sinistra dell'ingresso. Sulla destra si sviluppa un corridoio che conduce ad un ambiente cucina -soggiorno, da dove si accede ad una zona lavanderia ripostiglio e un balcone. Lungo il corridoio sono disposte un altro ambiente ripostiglio, due bagni e un'altra camera. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'appartamento è occupato dal debitore e la sua famiglia. | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.622,80

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 3 /Piano secondo lato strada nazionale; | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria C | Superficie | 151,28 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, stato grezzo con le divisioni degli ambienti ancora da completare | | |
| Descrizione: | L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.111,70

| Bene N° 5 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ciminna (PA) - CONTRADA LORETO n. SNC Piano 4 /Piano terzo lato strada nazionale; | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 654, Sub. 19, Categoria C | Superficie | 151,54 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo, stato grezzo con nessuna distribuzione di ambienti. | | |
| Descrizione: | L'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ciminna (Pa), Contrada Loreto snc. a circa 3 Km dal Municipio del paese. L'appartamento fa parte di un fabbricato (interamente oggetto di esecuzione) costituito da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla strada provinciale Baucina-Ciminna e un piano sotto strada ove si trova il magazzino. L'abitazione è divisa al suo interno secondo vari ambienti, lasciati ancora allo stato grezzo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

