
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.500,00	22



INCARICO

All'udienza del 20/06/2024, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8 (Coord. Geografiche: 37.89566355, 13.563710035)





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8

DESCRIZIONE

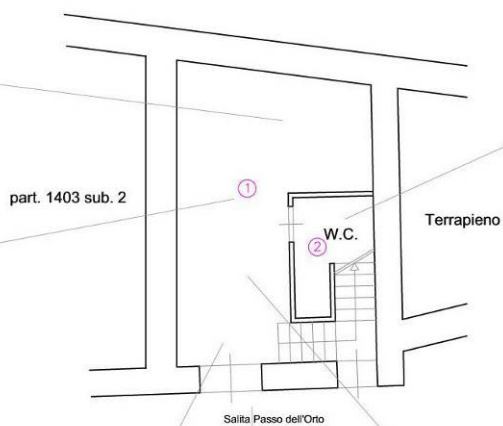
Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lle 1402 sub 1 e 1403 sub 6 (unite di fatto). Trattasi di un fabbricato in parte a quattro ed in parte a tre elevazioni f.t., con accesso dai civici 4, 6 e 8 di Salita Passo dell'Orto a Ciminna. La via pubblica d'accesso, situata nella parte sud del centro storico di Ciminna, è in effetti una scalinata non carrabile che congiunge la via Federico Passaro a valle con la via Santa Croce a monte.



A piano terra troviamo un soggiorno-cucina (1) ed un piccolo wc (2) ricavato nel sottoscala. Un vano scala, rivestito in marmo, porta ai piani in elevazione.



Piano Terra



A primo piano (a sinistra salendo), una camera (1) con annesso wc con doccia (3) e, salendo a destra, un locale di sgombero (2) che ha accesso anche direttamente dall'esterno mediante portafinestra.



A secondo piano troviamo due camere, una salendo verso destra (3) e l'altra salendo verso sinistra (1). La camera di destra ha un annesso wc con doccia (2). Un corridoio (4) porta alle scale verso il piano superiore.



A terzo piano, salendo verso sinistra, troviamo un soggiorno (1) e, salendo verso destra, un sottotetto (2) quest'ultimo, al grezzo, utilizzato come locale riserva idrica.



Per quanto attiene al grado di finitura si può dire quanto segue.

Pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile; cucina e wc hanno le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate mentre gli infissi esterni sono in alluminio cieco o con vetrocamera e persiana esterna. La copertura è in travi e tavole di legno.

Gli impianti gas, elettrico e idrico-sanitario, allacciati alle reti cittadine, sono sotto traccia; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Il riscaldamento è assicurato mediante stufa a legna posta a piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante generatore a gas posto all'esterno dell'ultimo piano.

Non vengono esibite dichiarazioni di conformità.

L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, e presenta segni di umidità nelle pareti a piano terra e in quelle controterra, delle lesioni in alcuni tratti di solai (evidenti nell'intradosso ma anche per via della rottura di alcuni pavimenti) ed in alcune strutture verticali. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni modeste con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie nonostante tutti gli ambienti abbiano affacci verso l'esterno tali da essere sufficientemente aeroilluminati.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Porzione identificata con Fg. MU 1402 sub 1
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Porzione identificata con Fg. MU 1403 sub 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Porzione identificata con Fg. MU 1402 sub 1
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Porzione identificata con Fg. MU 1403 sub 6

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le due unità immobiliari sono state acquistate anteriormente al matrimonio.

La titolarità ed i diritti posti in vendita devono essere considerati con riferimento alla singola porzione intestata per intero ad ognuno degli esecutati, rispettivamente la porzione Fg. MU p.lla 1402 sub 1 intestata a **** Omissis **** e la porzione Fg. MU p.lla 1403 sub 6 intestata a **** Omissis ****.

CONFINI

Le due unità, catastalmente distinte ma unite di fatto, fanno parte di un fabbricato che confina a Nord con la p.lla 1400, a Sud con la p.lla 1404 e con la via Federico Passaro, a est con la Salita passo del Carretto, a Ovest con la p.lla 1405 e cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano T	35,00 mq	37,60 mq	1	37,60 mq	2,80 m	
Abitazione piano 1	55,00 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	2,70 m	
Balcone scoperto piano 1	1,75 mq	1,75 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	
Abitazione piano 2	56,00 mq	63,60 mq	1	63,60 mq	2,70 m	



Balconi scoperti piano 2	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	
Abitazione piano 3	20,00 mq	22,10 mq	1	22,10 mq	2,70 m	
Terrazzo scoperto	13,70 mq	13,70 mq	0,35	4,79 mq	0,00 m	
Sottotetto con 1,5 m < H < 2,5 m	11,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				195,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

L'u.i. è stata considerata per come regolarizzabile (a sistemazione ultimata) e con le modifiche congruenti con i titoli originari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1962 al 11/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1403, Sub. 5 Categoria A4
Dal 01/11/1984 al 26/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1402 Categoria A5
Dal 11/11/1984 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1403, Sub. 5 Categoria A4
Dal 26/10/1988 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1402 Categoria A5
Dal 18/12/2008 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1403, Sub. 6 Categoria A4
Dal 12/01/2009 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1402, Sub. 1 Categoria A4
Dal 12/01/2009 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1403, Sub. 6 Categoria A4



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1402	1		A4						
	MU	1403	6		A4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lievi differenze riguardanti alcune opere interne.

Regolarizzabile mediante DOCFA (variazione per diversa distribuzione interna e aggiornamento grafico). La spesa è stimata in € 800,00.

STATO CONSERVATIVO

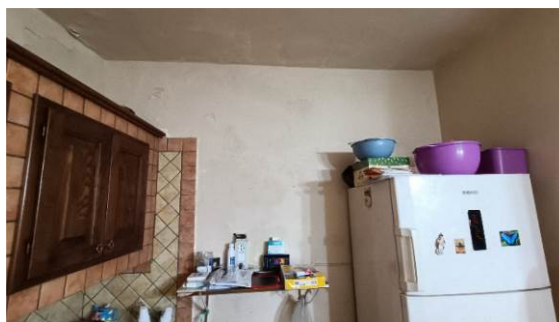
L'u.i. si presenta in modeste condizioni d'uso e manutenzione per via delle tracce di umidità di risalita nella parte bassa di alcuni tratti di muratura e nella infiltrazione capillare dei muri contro terra, oltre alcune lesioni nella muratura e nell'intradosso del solaio di primo piano e per la rottura di alcuni tratti di pavimentazione. Per la riparazione dei difetti si stima una spesa a corpo di € 12.000,00.



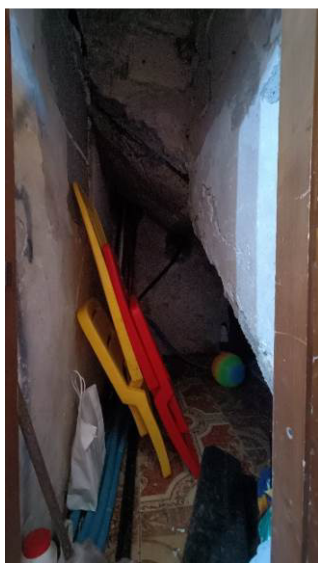
Piano terra



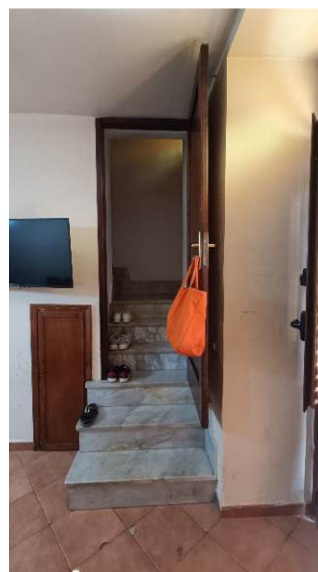
Lesione soletta scala Lesione struttura verticale



Umidità soffitto e pareti contro terra



Umidità di risalita disimpegno sottoscala
Ammaloramento soletta scala



Rottura pavimento e umidità di risalita



Piano 1



Lesione rivestimento in marmo



Umidità pareti e distacco della finitura



Umidità dovuta verosimilmente a perdita nella doccia retrostante



Rottura pavimento



Piano 2



Lesione rivestimento in marmo



Muffe dovute a condensa superficiale

Piano 3



Scala verso il sottotetto al grezzo



Sottotetto grezzo



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: Fg. MU P.lla 1402 sub 1 e 1403 sub 6 (unite di fatto)

Fabbricato in parte a tre elevazioni ed in parte a quattro elevazioni f.t. con accesso dalla Salita Passo dell'Orto ai civici 4-6-8.

Esposizione: Est

Altezza interna utile: 2,7-2,8 m

Str. verticali: Muratura

Solai: con struttura in ferro o travetti prefabbricati

Copertura fabbricato: Tetti ad uno spiovente in travi e tavole di legno

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Rivestimenti cucina e wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portoni esterni, finestre e portefinestra in alluminio, ciechi o con vetrocamera, e persiane esterne in alluminio.

Infissi interni: in legno con o senza vetratura

Scale: interna, comune a tutti i piani, rivestita in marmo

Impianto elettrico: sotto traccia in condizioni sufficienti - manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico-sanitario e gas: connessi alle reti cittadine - mancano di dichiarazione di conformità

Impianto termico: Stufa a legna a piano terra

Acqua calda sanitaria prodotta mediante generatore a gas

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Unità Immobiliare MU p.lla 1402 sub 1

- Atto di Compravendita a rogito Dott. La Rosa Guenda, Notaio in Palermo, del 12/01/2009 rep.12541/1920, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/01/2009 al n. 2803 di formalità; favore: **** Omissis **** per l'intera piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto di compravendita del 27 ottobre 1988 in Notaio Di Giorgi Concetta di Palermo, registrato a Palermo il 14 novembre 1988 al n. 13284/1V e trascritto a Palermo il 17 novembre 1988 ai nn. 48544/36653 da potere dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Unità Immobiliare MU p.lla 1403 sub 6

- Atto di Compravendita a rogito Dott. La Rosa Guenda, Notaio in Palermo, del 12/01/2009 rep.12541/1920,



trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/01/2009 al n. 2804 di formalità; favore: **** Omissis **** per l'intera piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

- L'immobile è pervenuto alla parte venditrice in ragione di 1/9 (un nono) indiviso ciascuno per successione alla madre **** Omissis **** (giusta dichiarazione di successione n. 16, vol. 460 del 18 dicembre 2008, ufficio registro Palermo 3 e accettazione tacita di eredità trascritta a Palermo il 11/06/2024 al n. 22715) ed in ragione di 2/9 (due noni) indivisi ciascuno per successione al padre **** Omissis ****, (giusta dichiarazione di successione n. 5, vol. 216 del 9 gennaio 1993, ufficio registro di Misilmeri e accettazione tacita di eredità trascritta a Palermo il 11/06/2024 al n. 22714).

- Atto di Compravendita a rogito Dott. Cascio Francesco, Notaio in Palermo, del 17/11/1962 rep.32455, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/12/1962 al n. 29784 di formalità; favore: **** Omissis **** per l'intera piena proprietà; contro: **** Omissis **** per l'intera piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria n. 2518 del 22/06/2012 a favore: **** Omissis **** e contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****; per Euro 79.500,00 di cui Euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito La Rosa Guenda, Notaio in Palermo, in data 21/06/2012 rep.14243/2900.

- Pignoramento Immobiliare n. 46035 del 05/12/2023 a favore: **** Omissis **** e contro: **** Omissis **** e **** Omissis ****; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese, in data 14/11/2023 rep.2060.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non esiste in atti, presso l'UTC di Ciminna, documentazione tecnica a corredo di pratiche edilizie di qualsiasi natura. Pertanto il sottoscritto darà un giudizio sullo stato legittimo del fabbricato sulla base delle informazioni di cui si dispone: Il titolo di proprietà e la documentazione catastale.

Con riferimento alle planimetrie depositate in catasto si riscontrano delle lievi difformità riguardanti alcune opere interne regolarizzabili mediante CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016).

Spesa stimata € 2.000,00

Per quanto attiene all'ultimo piano dell'u.i. identificata con MU p.lla 1403 sub 6, l'atto di provenienza riporta la seguente dicitura "... una camera e terrazzo al terzo piano...". Come si evince dalle tavole grafiche allegate la parte di terrazzo risulta chiusa e, trattandosi di un volume aggiuntivo non consentito nella zona in questione (centro storico), per essa si prevede la rimessa in pristino (eventuali soluzioni per la sanabilità potranno essere verificate con l'UTC e, in caso di fattibilità, la medesima spesa della rimessa in pristino può coprire sanzioni, spese amministrative e spese tecniche).

Spesa stimata € 8.000,00.

Spesa totale stimata per la regolarizzazione € 10.000,00 comprensivi di oneri, sanzioni e spese tecniche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8
Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lle 1402 sub 1 e 1403 sub 6 (unite di fatto). Trattasi di un fabbricato in parte a quattro ed in parte a tre elevazioni f.t., con accesso dai civici 4, 6 e 8 di Salita Passo dell'Orto a Ciminna. La via pubblica d'accesso, situata nella parte sud del centro storico di Ciminna, è in effetti una scalinata non carrabile che congiunge la via Federico Passaro a valle con la via Santa Croce a monte. A piano terra troviamo un soggiorno-cucina (1) ed un piccolo wc (2) ricavato nel sottoscala. Un vano scala, rivestito in marmo, porta ai piani in elevazione ove troviamo, a primo piano (a sinistra salendo), una camera (1) con annesso wc con doccia (3) e, salendo a destra, un locale di sgombero (2) che ha accesso anche direttamente dall'esterno mediante portafinestra. A secondo piano troviamo due camere, una salendo verso destra (3) e l'altra salendo verso sinistra (1). La camera di destra ha un annesso wc con doccia (2). Un corridoio (4) porta alle scale verso il piano superiore. A terzo piano, salendo verso sinistra, troviamo un soggiorno (1) e, salendo verso destra, un sottotetto (2) quest'ultimo, al grezzo, utilizzato come locale riserva idrica. Per quanto attiene al grado di finitura si può dire quanto segue. Pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile; cucina e wc hanno le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate mentre gli infissi esterni sono in alluminio cieco o con vetrocamera e persiana esterna. La copertura è in travi e tavole di legno. Gli impianti gas, elettrico e idrico-sanitario, allacciati alle reti cittadine, sono sotto traccia; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Il riscaldamento è assicurato mediante stufa a legna posta a piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante generatore a gas posto all'esterno dell'ultimo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, e presenta segni di umidità nelle pareti a piano terra e in quelle controterra, delle lesioni in alcuni tratti di solai (evidenti nell'intradosso ma anche per via della rottura di alcuni pavimenti) ed in alcune strutture verticali. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni modeste con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie nonostante tutti gli ambienti abbiano affacci verso l'esterno tali da essere sufficientemente aeroilluminati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1402, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1403, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.533,85
Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore minimo OMI per la categoria "Abitazioni di tipo economico", salvo eventuali correzioni dovute alle carenze riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8	195,03 mq	295,00 €/mq	€ 57.533,85	100,00%	€ 57.533,85
Valore di stima:					€ 57.533,85

Valore di stima: € 57.533,85



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	25,00	%
Spese per regolarizzazione	10000,00	€
Spese per aggiornamento catastale	800,00	€
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Risanamenti	12000,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	624,00	€

Valore finale di stima: € 19.500,00

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.

Termini Imerese, li 01/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldanza Salvatore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8
Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lle 1402 sub 1 e 1403 sub 6 (unite di fatto). Trattasi di un fabbricato in parte a quattro ed in parte a tre elevazioni f.t., con accesso dai civici 4, 6 e 8 di Salita Passo dell'Orto a Ciminna. La via pubblica d'accesso, situata nella parte sud del centro storico di Ciminna, è in effetti una scalinata non carrabile che congiunge la via Federico Passaro a valle con la via Santa Croce a monte. A piano terra troviamo un soggiorno-cucina (1) ed un piccolo wc (2) ricavato nel sottoscala. Un vano scala, rivestito in marmo, porta ai piani in elevazione ove troviamo, a primo piano (a sinistra salendo), una camera (1) con annesso wc con doccia (3) e, salendo a destra, un locale di sgombero (2) che ha accesso anche direttamente dall'esterno mediante portafinestra. A secondo piano troviamo due camere, una salendo verso destra (3) e l'altra salendo verso sinistra (1). La camera di destra ha un annesso wc con doccia (2). Un corridoio (4) porta alle scale verso il piano superiore. A terzo piano, salendo verso sinistra, troviamo un soggiorno (1) e, salendo verso destra, un sottotetto (2) quest'ultimo, al grezzo, utilizzato come locale riserva idrica. Per quanto attiene al grado di finitura si può dire quanto segue. Pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile; cucina e wc hanno le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate mentre gli infissi esterni sono in alluminio cieco o con vetrocamera e persiana esterna. La copertura è in travi e tavole di legno. Gli impianti gas, elettrico e idrico-sanitario, allacciati alle reti cittadine, sono sotto traccia; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Il riscaldamento è assicurato mediante stufa a legna posta a piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante generatore a gas posto all'esterno dell'ultimo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, e presenta segni di umidità nelle pareti a piano terra e in quelle controterra, delle lesioni in alcuni tratti di solai (evidenti nell'intradosso ma anche per via della rottura di alcuni pavimenti) ed in alcune strutture verticali. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni modeste con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie nonostante tutti gli ambienti abbiano affacci verso l'esterno tali da essere sufficientemente aeroilluminati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1402, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1403, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 19.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1402, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1403, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	195,03 mq
Stato conservativo:	L'u.i. si presenta in modeste condizioni d'uso e manutenzione per via delle tracce di umidità di risalita nella parte bassa di alcuni tratti di muratura e nella infiltrazione capillare dei muri contro terra, oltre alcune lesioni nella muratura e nell'intradosso del solaio di primo piano e per la rottura di alcuni tratti di pavimentazione. Per la riparazione dei difetti si stima una spesa a corpo di € 12.000,00.		
Descrizione:	<p>Immobile individuato in catasto al Fg. MU, p.lle 1402 sub 1 e 1403 sub 6 (unite di fatto). Trattasi di un fabbricato in parte a quattro ed in parte a tre elevazioni ft., con accesso dai civici 4, 6 e 8 di Salita Passo dell'Orto a Ciminna. La via pubblica d'accesso, situata nella parte sud del centro storico di Ciminna, è in effetti una scalinata non carrabile che congiunge la via Federico Passaro a valle con la via Santa Croce a monte. A piano terra troviamo un soggiorno-cucina (1) ed un piccolo wc (2) ricavato nel sottoscala. Un vano scala, rivestito in marmo, porta ai piani in elevazione ove troviamo, a primo piano (a sinistra salendo), una camera (1) con annesso wc con doccia (3) e, salendo a destra, un locale di sgombero (2) che ha accesso anche direttamente dall'esterno mediante portafinestra. A secondo piano troviamo due camere, una salendo verso destra (3) e l'altra salendo verso sinistra (1). La camera di destra ha un annesso wc con doccia (2). Un corridoio (4) porta alle scale verso il piano superiore. A terzo piano, salendo verso sinistra, troviamo un soggiorno (1) e, salendo verso destra, un sottotetto (2) quest'ultimo, al grezzo, utilizzato come locale riserva idrica. Per quanto attiene al grado di finitura si può dire quanto segue. Pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati al civile e rifinite con idropittura lavabile; cucina e wc hanno le pareti rivestite in ceramica e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con o senza vetrate mentre gli infissi esterni sono in alluminio cieco o con vetrocamera e persiana esterna. La copertura è in travi e tavole di legno. Gli impianti gas, elettrico e idrico-sanitario, allacciati alle reti cittadine, sono sotto traccia; gli scarichi recapitano in pubblica fognatura. Il riscaldamento è assicurato mediante stufa a legna posta a piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante generatore a gas posto all'esterno dell'ultimo piano. Non vengono esibite dichiarazioni di conformità. L'intero immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è stimato in € 250,00, e presenta segni di umidità nelle pareti a piano terra e in quelle controterra, delle lesioni in alcuni tratti di solai (evidenti nell'intradosso ma anche per via della rottura di alcuni pavimenti) ed in alcune strutture verticali. In conclusione il fabbricato si presenta in condizioni modeste con evidenti carenze sia strutturali che igienico-sanitarie nonostante tutti gli ambienti abbiano affacci verso l'esterno tali da essere sufficientemente aeroilluminati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

