
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aiena Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	15
Lotto 2	16
Descrizione.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	16
Titolarità.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	17
Confini	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	18
Consistenza	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	19
Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	20
Precisazioni	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	21
Stato conservativo	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	21
Parti Comuni	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	22
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	23
Formalità pregiudizievoli	24

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre	26
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2015 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.547,05	33

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Aiena Luca, con studio in Via del Frassino, 7B - 90036 - Misilmeri (PA), email lucaaiena@gmail.com, PEC luca.aiena@pec.it, Tel. 3490090803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T (Coord. Geografiche: 37.900111, 13.559265)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T (Coord. Geografiche: 37.900111, 13.559265)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre (Coord. Geografiche: 37.8834503, 13.5539132)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre (Coord. Geografiche: 37.87804007, 13.550348155)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Unità abitativa a destinazione residenziale, sita al piano terra di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva dalla quale si accede alla proprietà.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 140, composta da n°2 wc, n°2 camere da letto, n° 1 ripostiglio, N° 1 locale di sgombero e n° 1 cucina soggiorno. I locali appaiono luminosi e ben ventilati, grazie alla ampia apertura delle finestre.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, boiler elettrico, impianto elettrico, idrico e fognario.

L'accesso all'immobile avviene tramite pubblica via con ingresso sia indipendente e condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente are trentadue e centiare sessantasette (Ha 00.32.67), riportato in catasto al foglio 22, particella 64, sommaccheto 2^, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 0,51

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

NORD p.lla 534 - SUD via Giovanni Falcone - EST p.lla 532 - OVEST p.lla 530

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Nord P.lla 62 - Ovest P.lla 63 - Sub P.lla 72

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato utilizzando il DPR 138/98.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3267,00 mq	3267,00 mq	1	3267,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3267,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo incolto e non recintato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 531, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 7,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 348,61 Piano T

Corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 27/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 64 Qualità Sommaccheto Superficie (ha are ca) 3267 Reddito dominicale € 3,37 Reddito agrario € 0,51
Dal 27/04/1990 al 20/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 64 Qualità Sommaccheto Superficie (ha are ca) 3267 Reddito dominicale € 3,37 Reddito agrario € 0,51

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	531	4		A4	5	7,5	141 mq	348,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la conformità catastale per via di una diversa distribuzione degli spazi interni, trasformazione di vani finestra in vani porta ed errata rappresentazione di una finestra in corrispondenza di uno dei due bagni. Si necessita di pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	64				Sommacheto		3267 mq	3,37 €	0,51 €	

Corrispondenza catastale

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

Precisazioni

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Unità immobiliare utilizzata come abitazione principale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno non facilmente accessibile e perimetrabile per via del cattivo stato viario e della folta vegetazione selvatica spontanea.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

L'immobile si presenta in buone condizioni con impianto di riscaldamento a split e stufa a metano , pavimentazione in piastrelle, porte interne in legno, infissi in alluminio e vetro semplice. Attualmente non vi sono vizi alle strutture o difetti riscontrabili da sopralluogo esterno. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi, con stato di conservazione sufficiente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno incolto

Parti Comuni

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Vano scala comune agli altri sub.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

N.D.

Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Non rilevate

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Non rilevate.

Caratteristiche costruttive prevalenti

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Fondazioni: C.A.
Esposizione: Nord, Sud.
Altezza interna utile: 2,90 m.
Solai: Latero cemento.
Copertura: A falde.
Manto di copertura: Tegole
Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: Ceramica.

Infissi esterni ed interni: Porte tamburate, infissi in alluminio e serrande.
Impianto elettrico: Sottotraccia
Impianto idrico. Sottotraccia.
Impianto termico: Split e stufa a metano.
Dotazioni condominiali: Corte esterna di accesso alla proprietà

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Lotto di terreno a forma poligonale sub rettangolare di lato maggiore di lunghezza 80,00 ml circa e 40,00 ml di larghezza, posto a circa 700.00 m. slm. Il terreno allo stato attuale si presenta incolto e di non facile accesso per via delle cattive condizioni ambientali e viarie che ne limitano l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore Sign. **** Omissis ****, dalla coniuge sign.ra **** Omissis ****, figlia minore **** Omissis ****, e figlia minore **** Omissis ****. L' unità immobiliare risulta essere luogo di residenza di famiglia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

L'immobile risulta libero

Terreno incolto e improduttivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MARINO	08/06/1994	13646	2072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR. MISILMERI	11/11/1994	681	

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1990 al 20/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO SANFILIPPO	27/04/1990	71751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/05/1990	19166	14441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	17/05/1990	5408	
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRETTA VINCENZO	20/03/2007	18505	5922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Oneri di cancellazione

N.D.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Oneri di cancellazione

N.D.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno Agricolo P.R.G. adottato con delibera di C.C. n 4 del 29.01.2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

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

Domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ancora in fase di definizione. Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Ciminna, è emersa la presenza della domanda di sanatoria, corredata dal pagamento di due importi relativi all'oblazione, rispettivamente pari a £ 481.000 e £ 2.796.000, nonché dalla documentazione catastale.

Tuttavia, il fascicolo risulta privo della restante documentazione richiesta dall'art. 26 della L.R. 37/85, quale, a titolo esemplificativo, elaborati progettuali, relazioni tecniche, certificazioni, dichiarazione sostitutiva di atto notorio, documentazione fotografica, ecc.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Regolare

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 previste.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

N.D

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

N.D.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Unità immobiliare con destinazione garage/magazzino, sita al piano seminterrato di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 147, composta da un unico vano. Vi si accede da una rampa carrabile prospiciente pubblica via e da vano scala, comunicante con androne scala. E' presente impianto elettrico ed idrico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente ha 2, are 05, e centiare 80 e(Ha 02.05.80),riportato in catasto al foglio 29, particella 8, pascolo 2^, R.D. Euro 26,57 - R.A. Euro 8,50

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene perviene da TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/1994 Pubblico ufficiale MARIO MARINO Sede MISILMERI (PA) Repertorio n. 13646 - UR Sede MISILMERI (PA) Registrazione n. 681 registrato in data 11/11/1994 - TEST.OLOGRAFO DI **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

NORD p.lla 534 - SUD via Giovanni Falcone - EST p.lla 532 - OVEST p.lla 530

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Nord P.lla 431 - Ovest P.lla 5 - Sub P.lla 83

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	147,00 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				147,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato utilizzando il DPR 138/98.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20580,00 mq	20580,00 mq	1	20580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20580,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo incolto e non recintato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 125 Superficie catastale 147 mq Rendita € 161,39 Piano S1
Dal 08/06/1994 al 23/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 125 Superficie catastale 147 mq Rendita € 1.061,39 Piano S1
Dal 23/05/2017 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 125 Superficie catastale 147 mq Rendita € 161,39 Piano S1

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 8 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 20580 Reddito dominicale € 26,57 Reddito agrario € 8,50

I titolari catastali non corrispondono corrispondono a quelli reali.

Si necessita di allineamento catastale pe corretto inserimento degli intestatari, in quanto l'unità immobiliare risulta ancora intestata al Padre **** Omissis ****. Bisogna effettuare voltura catastale del TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/1994 Pubblico ufficiale MARIO MARINO Sede MISILMERI (PA) Repertorio n. 13646 - UR Sede MISILMERI (PA) Registrazione n. 681 registrato in data 11/11/1994 - TEST.OLOGRAFO DI **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	531	2,3,9		C6	2	125	147 mq	161,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	8				Pascolo	2	20580 mq	26,57 €	8,5 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si necessita di allineamento catastale pe corretto inserimento dell'intestatario, in quanto l'unità immobiliare risulta ancora intestata al Padre **** Omissis ****

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Unità immobiliare utilizzata deposito condiviso con gli altri aventi titolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno non facilmente accessibile e perimetrabile per via del cattivo stato viario e della folta vegetazione selvatica spontanea.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Unità immobiliare allo stato grezzo, privo di finiture, dotata di impianto elettrico ed idrico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Vano scala comune agli altri sub.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

N.D.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Non rilevate

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Non rilevate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Fondazioni: C.A.
Esposizione: Nord, Sud.
Altezza interna utile: 2,90 m.
Solai: Latero cemento.
Copertura: A falde.
Manto di copertura: Tegole
Pareti esterne ed interne: Allo stato grezzo.
Pavimentazione interna: Battuto cementizio
Infissi esterni ed interni: Portone d'ingresso in ferro.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Lotto di terreno a forma poligonale di lato maggiore di lunghezza media 220,00 ml e 80,00 ml di larghezza, posto a circa 750.00 m. slm. Il terreno allo stato attuale si presenta incolto e di non facile accesso per via delle cattive condizioni ambientali e viarie che ne limitano l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

L' unità immobiliare risulta utilizzata come deposito da tutti gli aventi diritto ed occupato dai Sig.ri**** Omissis ****, Proprieta' 1/4 ; **** Omissis ****, Proprieta' 1/4; **** Omissis ****, Proprieta' 1/4; **** Omissis ****,Proprieta' 1/4. L' unità immobiliare risulta utilizzata come deposito da tutti gli aventi diritto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

L'immobile risulta libero

Terreno libero incolto e improduttivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MARINO	08/06/1994	13646	2072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR. MISILMERI	11/11/1994	681	

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MARINO	08/06/1994	13646	2072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR. MISILMERI	11/11/1994	681	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si necessita di allineamento catastale pe corretto inserimento dell'intestatario, in quanto l'unità immobiliare risulta ancora intestata al Padre **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Oneri di cancellazione

N.D.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Oneri di cancellazione

N.D.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Terreno Agricolo P.R.G. adottato con delibera di C.C. n 4 del 29.01.2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

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

Domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ancora in fase di definizione. Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Ciminna, è emersa la presenza della domanda di sanatoria, corredata dal pagamento di due importi relativi all'oblazione, rispettivamente pari a £ 454.000 e £ 1.401.000, nonché dalla documentazione catastale.

Tuttavia, il fascicolo risulta privo della restante documentazione richiesta dall'art. 26 della L.R. 37/85, quale, a titolo esemplificativo, elaborati progettuali, relazioni tecniche, certificazioni, dichiarazione sostitutiva di atto notorio, documentazione fotografica, ecc.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Regolare

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 previste.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIMINNA (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

N.D.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIMINNA (PA) - CONTRADA SERRE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

N.D.

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** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T
Unità abitativa a destinazione residenziale , sita al piano terra di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva dalla quale si accede alla proprietà. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 140, composta da n°2 wc, n°2 camere da letto, n° 1 ripostiglio, N° 1 locale di sgombero e n° 1 cucina soggiorno. I locali appaiono luminosi e ben ventilati , grazie alla ampia apertura delle finestre. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, boiler elettrico, impianto elettrico, idrico e fognario. L'accesso all'immobile avviene tramite pubblica via con ingresso sia indipendente e condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.550,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre
Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre,esteso catastalmente are trentadue e centiare sessantasette(Ha 00.32.67),riportato in catasto al foglio 22, particella 64, sommaccheto 2^, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 0,51
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 64, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.450,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T	141,00 mq	550,00 €/mq	€ 77.550,00	100,00%	€ 77.550,00
Bene N° 3 - Terreno Ciminna (PA) -	3267,00 mq	0,75 €/mq	€ 2.450,25	100,00%	€ 2.450,25

Contrada Serre					
Valore di stima:					€ 80.000,25

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 64.000,00

Il probabile reddito da locazione immobiliare per l'appartamento è stimato in somma arrotondata in difetto pari ad € 200,00. (141 mq x 1.5 €/mq).

Per il calcolo del valore di mercato del bene è stato utilizzato il Metodo del Market Comparison Approach. E' una metodologia di stima che si basa sull'analisi di transazioni effettive di beni immobiliari simili a quello oggetto di valutazione. Tale metodo presuppone l'esistenza di un mercato attivo e trasparente, in cui siano disponibili dati attendibili su compravendite recenti di beni con caratteristiche comparabili. Riferimenti normativi e standard di valutazione: IVS – International Valuation Standards (Edizione 2022, IVS 105 - Valuation Approaches and Methods).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T
Unità immobiliare con destinazione garage/magazzino, sita al piano seminterrato di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 147, composta da un unico vano. Vi si accede da una rampa carrabile prospiciente pubblica via e da vano scala, comunicante con androne scala. E' presente impianto elettrico ed idrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 9.187,50
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre
Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente ha 2, are 05, e centiare 80 e(Ha 02.05.80),riportato in catasto al foglio 29, particella 8, pascolo 2^, R.D. Euro 26,57 - R.A. Euro 8,50
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 8, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)
Valore di stima del bene: € 3.087,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T	147,00 mq	250,00 €/mq	€ 36.750,00	25,00%	€ 9.187,50
Bene N° 4 - Terreno Ciminna (PA) - Contrada Serre	20580,00 mq	0,75 €/mq	€ 15.435,00	20,00%	€ 3.087,00
				Valore di stima:	€ 12.274,50

Valore di stima: € 12.274,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 9.547,05

Il probabile reddito da locazione immobiliare per il garage è stimato in somma arrotondata pari ad € 45,00. (147 mq x 20% X 1.5 €/mq).

Per il calcolo del valore di mercato del bene è stato utilizzato il Metodo del Market Comparison Approach. E' una metodologia di stima che si basa sull'analisi di transazioni effettive di beni immobiliari simili a quello oggetto di valutazione. Tale metodo presuppone l'esistenza di un mercato attivo e trasparente, in cui siano disponibili dati attendibili su compravendite recenti di beni con caratteristiche comparabili. Riferimenti normativi e standard di valutazione: IVS – International Valuation Standards (Edizione 2022, IVS 105 - Valuation Approaches and Methods).

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.

Misilmeri, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Aiena Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T
Unità abitativa a destinazione residenziale, sita al piano terra di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva dalla quale si accede alla proprietà. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 140, composta da n°2 wc, n°2 camere da letto, n° 1 ripostiglio, N° 1 locale di sgombero e n° 1 cucina soggiorno. I locali appaiono luminosi e ben ventilati, grazie alla ampia apertura delle finestre. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, boiler elettrico, impianto elettrico, idrico e fognario. L'accesso all'immobile avviene tramite pubblica via con ingresso sia indipendente e condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre
Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente are trentadue e centiare sessantasette (Ha 00.32.67), riportato in catasto al foglio 22, particella 64, sommaccheto 2^, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 0,51
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 64, Qualità Sommaccheto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno Agricolo P.R.G. adottato con delibera di C.C. n 4 del 29.01.2004

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T
Unità immobiliare con destinazione garage/magazzino, sita al piano seminterrato di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 147, composta da un unico vano. Vi si accede da una rampa carrabile prospiciente pubblica via e da vano scala, comunicante con androne scala. E' presente impianto elettrico ed idrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ciminna (PA) - Contrada Serre
Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente ha 2, are 05, e centiare 80 e (Ha 02.05.80), riportato in catasto al foglio 29, particella 8, pascolo 2^, R.D. Euro 26,57 - R.A. Euro 8,50
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 8, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)
Destinazione urbanistica: Terreno Agricolo P.R.G. adottato con delibera di C.C. n 4 del 29.01.2004

Prezzo base d'asta: € 9.547,05

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	141,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni con impianto di riscaldamento a split e stufa a metano , pavimentazione in piastrelle, porte interne in legno, infissi in alluminio e vetro semplice. Attualmente non vi sono vizi alle strutture o difetti riscontrabili da sopralluogo esterno. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi, con stato di conservazione sufficiente.		
Descrizione:	Unità abitativa a destinazione residenziale , sita al piano terra di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva dalla quale si accede alla proprietà. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 140, composta da n°2 wc, n°2 camere da letto, n° 1 ripostiglio, N° 1 locale di sgombero e n° 1 cucina soggiorno. I locali appaiono luminosi e ben ventilati , grazie alla ampia apertura delle finestre. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, boiler elettrico, impianto elettrico, idrico e fognario. L'accesso all'immobile avviene tramite pubblica via con ingresso sia indipendente e condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sign. **** Omissis ****, dalla coniuge sign.ra **** Omissis ****, figlia minore **** Omissis ****, e figlia minore **** Omissis ****. L' unità immobiliare risulta essere luogo di residenza di famiglia.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ciminna (PA) - Contrada Serre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 64, Qualità Sommacheto	Superficie	3267,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto		
Descrizione:	Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente are trentadue e centiare sessantasette (Ha 00.32.67), riportato in catasto al foglio 22, particella 64, sommacheto 2^, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 0,51		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.547,05

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ciminna (PA) - VIA GIOVANNI FALCONE, 26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 531, Sub. 2,3,9, Categoria C6	Superficie	147,00 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare allo stato grezzo, privo di finiture, dotata di impianto elettrico ed idrico.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione garage/magazzino, sita al piano seminterrato di un'edificio a 4 piani fuori terra e seminterrato. Costruita in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde. L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di circa 147, composta da un unico vano. Vi si accede da una rampa carrabile prospiciente pubblica via e da vano scala, comunicante con androne scala. E' presente impianto elettrico ed idrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' unità immobiliare risulta utilizzata come deposito da tutti gli aventi diritto ed occupato dai Sig.ri**** Omissis ****, Proprieta' 1/4 ; **** Omissis ****, Proprieta' 1/4; **** Omissis ****, Proprieta' 1/4; **** Omissis ****, Proprieta' 1/4. L' unità immobiliare risulta utilizzata come deposito da tutti gli aventi diritto.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ciminna (PA) - Contrada Serre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/5
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 8, Qualità Pascolo	Superficie	20580,00 mq
Stato conservativo:	Terreno Incolto		
Descrizione:	Terreno agricolo, sito in comune di Ciminna, contrada Serre, esteso catastalmente ha 2, are 05, e centiare 80 e(Ha 02.05.80),riportato in catasto al foglio 29, particella 8, pascolo 2^, R.D. Euro 26,57 - R.A. Euro 8,50		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		