

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **223/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesco Pusateri
Codice fiscale: PSTFNC56H29L112I
Partita IVA: 03474630823
Studio in: Via Falcone e Borsellino 73 - 90018 Termini Imerese
Email: francesco_pusateri@libero.it
Pec: francesco.pusateri@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 1760, subalterno 11/6

Confini: A Nord; giardino di pertinenza e strada pubblica- ad Est proprietà OMISSIS a Sud corpo scala e pozzo luce- ad Ovest; parcheggio privato-

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Data Matrimonio:

3. Stato di possesso

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: VIA A.B. SABIN SNC - - C/DA SPINITO - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 87.080,00

Beni in Cefalu' (PA)
Località/Frazione C/DA SPINITO
VIA A.B. SABIN SNC -

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cefalu' (PA) frazione: C/DA SPINITO, VIA A.B. SABIN SNC -

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Cefalù il 06/07/1953 OMISSIS, foglio 5, particella 1760, subalterno 11/6, scheda catastale T112799, indirizzo C/da Spinito s.n.c. , scala B, piano TERRA, comune Cefalù, categoria A/3, classe 5, consistenza 4, superficie 65, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: 67,715

Confini: A Nord; giardino di pertinenza e strada pubblica- ad Est proprietà OMISSIS a Sud corpo scala e pozzo luce- ad Ovest; parcheggio privato-

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza disimpegno della zona sogg-pranzo-cucina e trasferimento della zona cucina.

Regolarizzabili mediante: Modifica

Realizzazione disimpegno; spostamento cucina: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note sulla conformità catastale: L'esperto ha evidenziato la mancata realizzazione del disimpegno della zona sogg-pranzo-cucina; come si evince dalla sovrapposizione dello stato di fatto, con planimetria catastale; nonché il trasferimento della zona cucina. Si precisa che; la suddetta difformità non pregiudica né la volumetria interna, né la rendita catastale dell'immobile. Pertanto, il futuro acquirente, può ripristinare, lo stato dei luoghi, secondo le planimetrie, di progetto, e catastale. Per tali variazioni, il CTU prevede importo pari ad euro 4.000,00 stabilito a corpo, che sarà decurtato dalla stima complessiva. Si precisa che; eventuali oneri fiscali, e/o costi imprevisti dei lavori, allo stato di fatto non conosciuti, saranno a carico del futuro acquirente.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Veduta aerea

Espropriazione per pubblica utilità: NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in oggetto, denominata C/da Spinito, è circoscritta a valle; dalla ferrovia PA-ME, direzione Nord; ad Ovest, dalla Via dei Mulini; a Sud, e ad Est dalla Via Pietragrossa- L'intera zona è sufficientemente servita da viabilità esterna; nello specifico, dall'asse di via Cirrincione a Sud, che sfocia ad ad Ovest, nella rotonda nella via Umberto I e Via Gibilmanna. Sono presenti sia attività commerciali, che impianti turistico ricettivi.

Caratteristiche zona: Espansione edilizia mista e ricettiva turistica stagionale normale

Area urbanistica: Zona F - sottozona F1 a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (buona), Istituto ITC (buona), Scuola materna (buona), Supermercato (discreta), Farmacia (buona), Alberghi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e ricettive

Importanti centri limitrofi: Castelbuono - Santuario Gibilmanna - .

Attrazioni paesaggistiche: La Rocca - la Pineta - Litorale .

Attrazioni storiche: Il Duomo Normanno - Museo Mandralisca - Lavatoio Medievale.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A20 1 Km, Ferrovia 0.5 Km, Autolinee 100 m,

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

L'abitazione oggetto di stima, presenta due affacci, con orientamento in direzione Nord-Ovest. Essa fa parte di complesso condominiale denominato "Palazzina Cecilia", ubicato in C/da Spinito. Ad esso si arriva dalla SS. 113 provenendo da Palermo, dopo il passaggio a livello, si percorre Via dei Mulini, Via Quasimodo e Via Sabin. L'ingresso condominiale dalla scala B, è ubicato nella zona del piano semicantinato, destinato ai Box auto, dove si trova il corpo scale con vano ascensore. L'accesso all'appartamento avviene anche dalla zona a monte lato Ovest, dove è presente il parcheggio scoperto condominiale, con relativo posto auto privato. Dalla stessa zona, attraverso un cancelletto in ferro, si accede all'area verde di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione, che fa angolo sia sul prospetto Ovest, che su parte del prospetto Nord.

Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: N.R.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Cespite oggetto di esecuzione, da quanto rilevato dal sopralluogo, in generale non presenta particolari anomalie, né dal punto di vista strutturale, né sotto il profilo della conservazione; tuttavia allo stato attuale, si evidenzia zona circoscritta di umidità, rilevata sulla parete della camera da letto, dovuta ad una perdita della cassetta del wc confinante, facilmente eliminabile, eventualmente, a cura e spese del futuro acquirente.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ; Note: Si evidenziano sui frontalini dei balconi macchie di umidità, dovute alla mancanza di gocciolatoio.
Fondazioni	tipologia: non conosciuta ; materiale: -; condizioni: -;
Scale	tipologia: a rampa unica ; materiale: c.a. ; ubicazione: androne condominiale ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: non conosciuto ; condizioni: a vista non si evidenziano anomalie strutturali ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: a vista non si evidenziano anomalie strutturali ;
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: a vista non si evidenziano anomalie strutturali ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: singola e doppia anta battente ; materiale: Alluminio e legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: alluminio ; condizioni: buone ;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ; Note: L'infisso dell'attuale cucina, è in ferro, formato da quattro ante scorrevoli e vetri
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco ed idropittura ; condizioni: sufficienti ; Note: Dalle note dell'Amm/re del condominio, si evidenzia che; limitatamente a porzioni minime dei prospetti condominiali, sono visibili cavillature sugli intonaci.
Pavim. Esterna	materiale: gres ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: ceramica ; condizioni: buone ;

Plafoni	materiale: stabilatura + ducotone bianco ; condizioni: sufficienti ; Note: Nella zona cucina il plafone è in ducotone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno tamburato ; accessori: maniglia ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: zona giorno + camere ; materiale: intonaco ed idro-pittura ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: cucina e wc-bagno ; materiale: ducotone e ceramica ; condizioni: sufficienti ;
Scale	posizione: Androne comune edificio ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone ; Note: Dalle note dell'Amm/re, si evince che; il corpo scala condominiale necessita di chiusura con vetri, nel rispetto della normativa vigente, al fine di evitare infiltrazioni di acqua all'interno dell'ascensore e lungo le scale. Come dichiarato dall' esegutata, da quanto è residente, non sono stati registrati fenomeni di allagamento lungo le scale, e pertanto nemmeno all'interno dell'appartamento.

Impianti:

Ascensore	tipologia: idraulico ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Fognatura	tipologia: separata ; rete di smaltimento: tubi in plastica MOI ; recapito: collettore o rete comunale ; ispezionabilità : sufficiente ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: tubi in rame Wicu ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



**INGRESSO CONDOMINIALE
DAL GARAGE SEMICANTINATO**



INGRESSO DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE



INGRESSO APPARTAMENTO DA LIVELLO PARCHEGGIO PRIVATO



**PROSPETTO OVEST
DAL PARCHEGGIO PRIVATO**



**ZONA VERDE DI PERTINENZA
PROSPETTO NORD**



**VEDUTA DALLA ZONA VERDE AL
PARCHEGGIO PRIVATO LATO OVEST**



VEDUTA D'INSIEME PROSPETTO NORD DALLA VIA SABINA



**VEDUTA D'INSIEME PROSPETTO OVEST
DAL PARCHEGGIO**



SOGG. - PRANZO E INGRESSO A SIX



VISTA VERSO LE CAMERE ED IL WC-BAGNO



VISTA VERSO CUCINA



CUCINA



VETRATA CUCINA VERSO POZZO LUCE CONDOMINIALE



CAMERA LETTO



ZONA UMIDITA' CAMERA LETTO



CAMERETTA





WC - BAGNO



APERTURA CORPO SCALA
VERSO POZZO LUCE



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/07/2001** . In forza di atto pubblico - a rogito di Notaio Cassata Ignazio, in data 25/05/1940, ai nn. 11767/9744.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2001 al 30/12/2003 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Palermo, in data 10/08/2001, ai nn. 25326/34648.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Piscitello Angelo a Cefalù, in data 30/12/2003, ai nn. 13527/3971. trascritto a Cefalù, in data 03/01/2004, ai nn. 104/88.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7948 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato civ. Abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/07/2000 al n. di prot. 17577
Rilascio in data 02/10/2001 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 03/12/2003 al n. di prot. 33774

Numero pratica: 7982/3
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Conc. Ed. di Variante
Per lavori: Realizzazione fabbricato civ. Abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/04/2002 al n. di prot. 10769
Rilascio in data 14/03/2003 al n. di prot.

Numero pratica: 8000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Conc. Ed. di Variante
Per lavori: Realizzazione fabbricato civ. Abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/03/2003 al n. di prot. 7923
Rilascio in data 06/11/2003 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante definitiva
Per lavori: Realizzazione fabbricato civ. Abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/12/2002 al n. di prot. 73
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 64/04
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato civ. Abitazione
Presentazione in data 03/05/2004 al n. di prot. 11264
Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Lo stato di fatto, ha evidenziato la non realizzazione di piccolo disimpegno, tuttavia, non sussistono condizioni di difformità rilevanti.

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.A. n. 199 del 18/12/1974
Zona omogenea:	Sottozona F1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/5
Altezza massima ammessa:	10 m.
Volume massimo ammesso:	Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

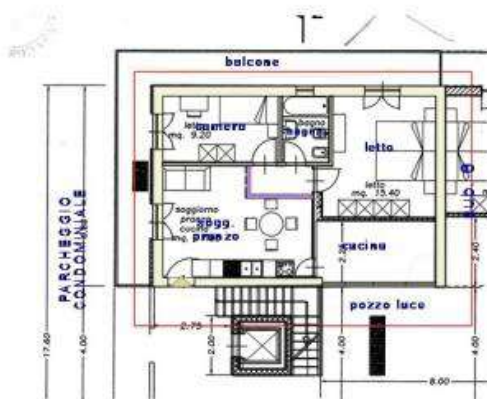
Nessuna.

Il manufatto risulta conforme alle norme Urbanistiche.



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO DI FATTO IN GIALLO CON CATASTALE

A



SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO IN GIALLO CON PROGETTO APPROVATO IN VIOLA TRAMEZZATURA NON REALIZZATA

A

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Palermo in data 03/01/2004 ai nn. 105/14

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 27.344,42 in data 05/02/2009 ai nn. 11092/1860

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Atto Esecutivo o Cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Trib. Termini Imerese in data 09/11/2018 ai nn. 43066/32573;

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00 ca.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna: 0,00 € - credito gestione 2018/2019: 487,18 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No.

Millesimi di proprietà: 67,715

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie reale è computata secondo le norme UNI 10750: 2005 - UNI EN 15733 del 2011: così pure le superfici delle zone di pertinenza; posto auto scoperto e spazio verde

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Balcone	sup reale netta	21,00	0,25	5,25
Area verde pertinenza	superf. esterna lorda	53,00	0,08	4,35
Posto auto scoperto	sup reale lorda	10,00	0,20	2,00
		146,00		73,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° sem. 2018

Zona: Cefalù

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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

Per la determinazione del valore medio di zona al mq., si utilizza il metodo sintetico – comparativo, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento, per unità immobiliari simili; per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative della zona, e del bene medesimo.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Cefalù;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI €. 1550/mq;

Altre fonti di informazione: A titolo conoscitivo, si sono consultate le seguenti fonti - "BORSINO IMMOBILIARE" (val. medio di zona €.1247/mq.).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	62,00	€ 1.650,00	€ 102.300,00
Balcone	5,25	€ 1.650,00	€ 8.662,50
Area verde pertinenza	4,35	€ 1.650,00	€ 7.177,50
Posto auto scoperto	2,00	€ 1.650,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.440,00
Valore corpo			€ 121.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	73,60	€ 121.440,00	€ 121.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 30.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.080,00
---	--------------------

Data generazione:
20-03-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Pusateri