

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

contro

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28



Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.019,16	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 157.808,72	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1.....	40



INCARICO

In data 26/01/2025, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2025 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 Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.74318604350893, 13.612208072749294)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.74318604350893, 13.612208072749294)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato.

L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica.

All'appartamento si accede salendo la scala a destra; esso è composto da un ampio soggiorno/pranzo, un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno, esposto a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.



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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 04 novembre 2024 del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori hanno contratto matrimonio in data 10/04/1976 a Palermo (PA) in regime di comunione legale dei beni (cfr. ALL. G)



CONFINI

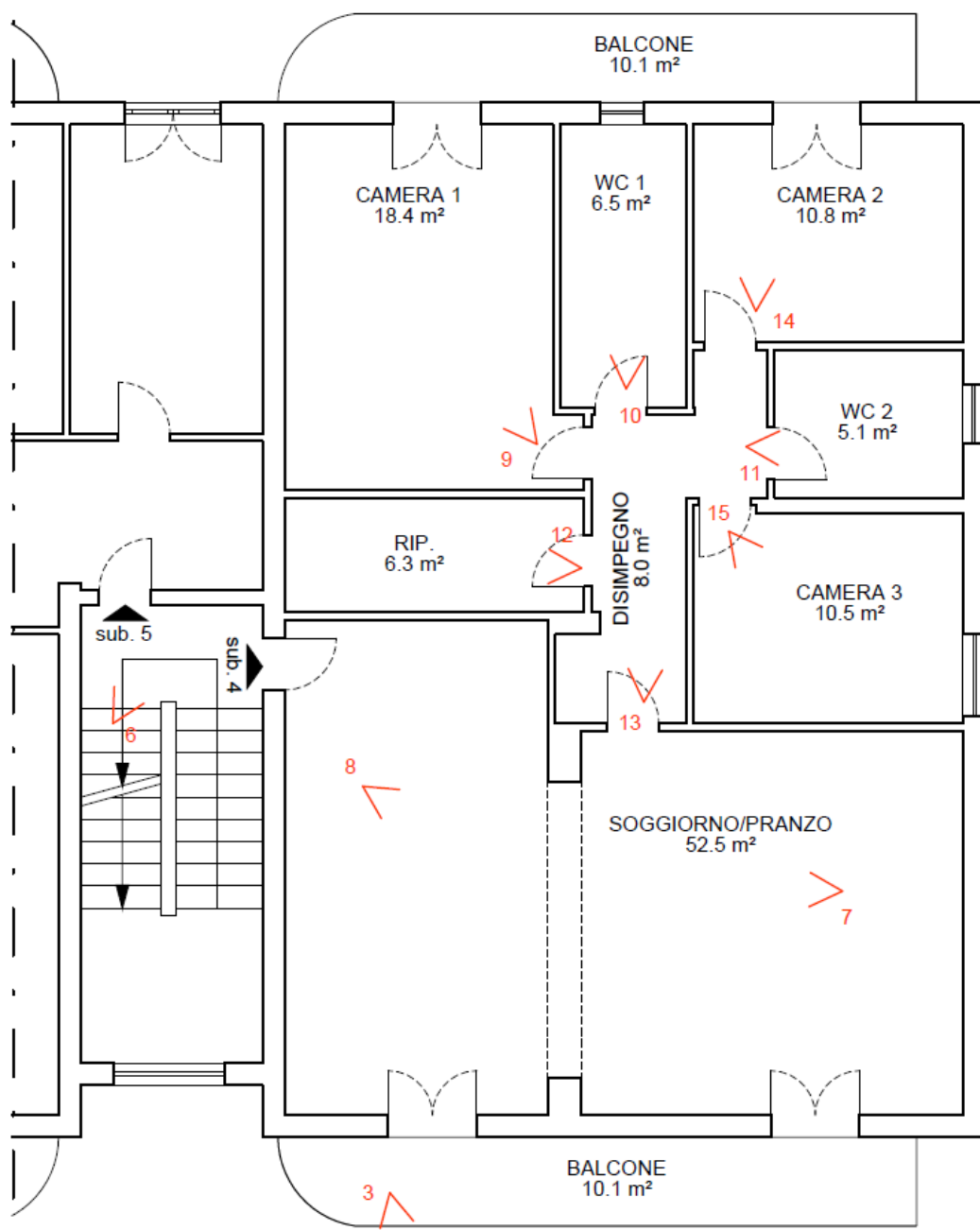
L'appartamento confina a Nord con corte comune (sub. 1); ad Est con altra abitazione (sub. 5) e scale comuni (sub. 2); a Sud con spazio di separazione (parte della corte comune, sub. 1) verso altra proprietà (p.lla 336); ad Ovest con spazio di separazione (parte della corte comune, sub. 1) verso altra proprietà (p.lla 169).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	118,10 mq	134,82 mq	1	134,82 mq	3,05 m	1
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,3	6,03 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,85 mq		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.



3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2002 al 31/03/2021	OMISSIS nato a OMISSIS il 30/05/1953 (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 733, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 419,62 Piano 1
Dal 31/03/2021 al 26/04/2025	OMISSIS nato a OMISSIS il 30/05/1953 (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 733, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 151,90 Piano 1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	733	4		A7	2	7 vani	142 mq	151,9 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A). Dal confronto con quanto rilevato in fase di sopralluogo non risultano difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in ottimo stato conservativo. Il bene è stato recentemente oggetto di ristrutturazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra, suddiviso in due abitazioni al primo piano e due magazzini al piano terra. Le parti comuni del fabbricato, oltre alle strutture portanti, alla copertura e ai prospetti, comprendono la corte esterna che circonda l'edificio, di circa 600 mq, nonché la scala di accesso al primo piano e l'androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano servitù attive o passive né altre limitazioni all'uso del bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1995. La struttura principale è realizzata con telai in cemento armato composti da travi e pilastri; i solai sono di tipo misto latero-cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre all'esterno i prospetti sono rivestiti con cappotto termico costituito da pannelli in EPS grafitato da 10 cm di spessore. I pavimenti di tutti gli ambienti, nonché i rivestimenti di bagni e cucina, sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in PVC, con chiusure esterne a persiana in alluminio. Le scale e l'androne, costituenti parti comuni, sono rifiniti con lastre in granito grigio. La copertura è a falde ed è realizzata con pannelli coibentati effetto coppo.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia; impianto videocitofonico; impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciato alla rete fognaria pubblica; impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler di accumulo alimentato da impianto solare termico; impianto telefonico sottotraccia; impianto televisivo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo e di tipo ibrido, composto da caldaia a gas e pompa di calore elettrica. Il raffrescamento è garantito da quattro pompe di calore installate nel soggiorno e nelle camere da letto. Il fabbricato è inoltre servito da due impianti fotovoltaici da 4,5 kW ciascuno, a servizio delle due unità immobiliari, corredati da batterie di accumulo da 10 kWh.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; l'accesso all'appartamento avviene mediante la scala condominiale fino al primo piano.



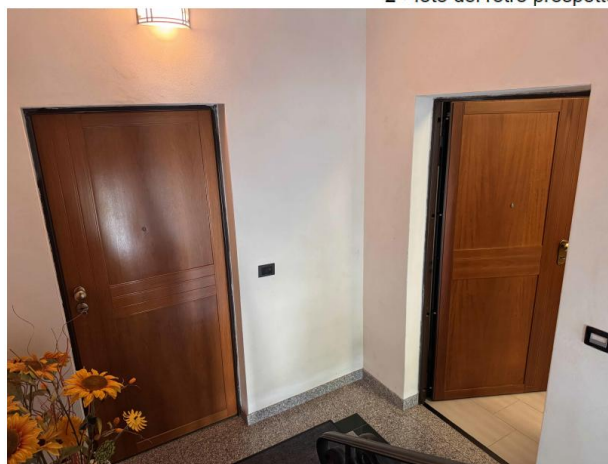
1 - foto da viale Berlinguer



2 - foto del retro prospetto



3 - foto della corte comune



6 - ingresso all'abitazione (porta a destra)



7 - foto del soggiorno



8 - foto del soggiorno



9 - foto della camera 1



10- foto del bagno 2



11 - foto del bagno 2



12 - vista del ripostiglio



14 - foto della camera 2





15 - foto della camera 3



13 - vista del disimpegno



16 - vista del balcone lato Sud

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento è occupato da OMISSIS, figlio degli attuali proprietari, nato a OMISSIS (c.f. OMISSIS), presso il quale ha stabilito la propria residenza. Il contratto di comodato d'uso gratuito è stato stipulato il 04/06/2021 e registrato a Mussumeli (PA) il 07/06/2021 con durata a tempo indeterminato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1987	OMISSIS nato a OMISSIS il 30/05/1953 (OMISSIS), proprietà 1/2 in comunione legale dei beni; OMISSIS OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/2 in comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosolino Biancorosso	07/01/1987	5067	2113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Palermo	30/01/1987	4178	3260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri di Lercara Friddi	19/01/1987	49	I

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.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato dagli odierni proprietari su un terreno acquistato con Atto di Compravendita del 07/01/1987 e successivo atto di rettifica del 07/08/1989 del Notaio Rosolino Biancorosso (rep. n.7325/2749 trascritto il 26/08/1989 ai nn. 34910/26716 da potere di OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 26/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Palermo il 24/06/2010
Reg. gen. 37193 - Reg. part. 7830
Quota: Intera
Importo: € 400.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio CRESCIMANNO UGO
Data: 03/06/2010
N° repertorio: 18177
N° raccolta: 4404
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 27/08/2010
Reg. gen. 47958 - Reg. part. 10286
Quota: Intera
Importo: € 367.240,70
A favore di Agenzia delle Entrate di Palermo
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.620,35
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/07/2010
N° repertorio: 27483
N° raccolta: 2010



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 06/02/2015
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 377
Quota: Intera
Importo: € 24.521,56
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.521,56
Rogante: Tribunale di Termini Imerese
Data: 27/10/2014
N° repertorio: 26
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 30/10/2024
Reg. gen. 51689 - Reg. part. 41911
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato realizzato nel 1995 senza titolo edilizio e, per tale abuso, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994, a seguito della quale sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria nn. 261/95, 262/95 e 263/95. Successivamente, in data 20/09/2010, sono stati rilasciati i certificati di agibilità prot. nn. 11417/1466, 11416/1468 e 11415/1467. In data 22/03/2021 è stata presentata la CILA n. 43/2021, prot. n. 4127; infine, in data 11/06/2021, prot. n. 9622, è stata presentata la SCIA n. 34/2021 per l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico (Superbonus ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020).

Il CTU, visionati i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio e confrontatili con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dichiara la conformità dello stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene fa parte di un fabbricato composto da quattro unità immobiliari di proprietà degli stessi debitori.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato.

L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica.

All'appartamento si accede salendo la scala a sinistra; esso è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un soggiorno, un ripostiglio, quattro camere da letto, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina, esposti a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.



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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 04 novembre 2024 del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori hanno contratto matrimonio in data 10/04/1976 a Palermo (PA) in regime di comunione legale dei beni (cfr. ALL. G)



CONFINI

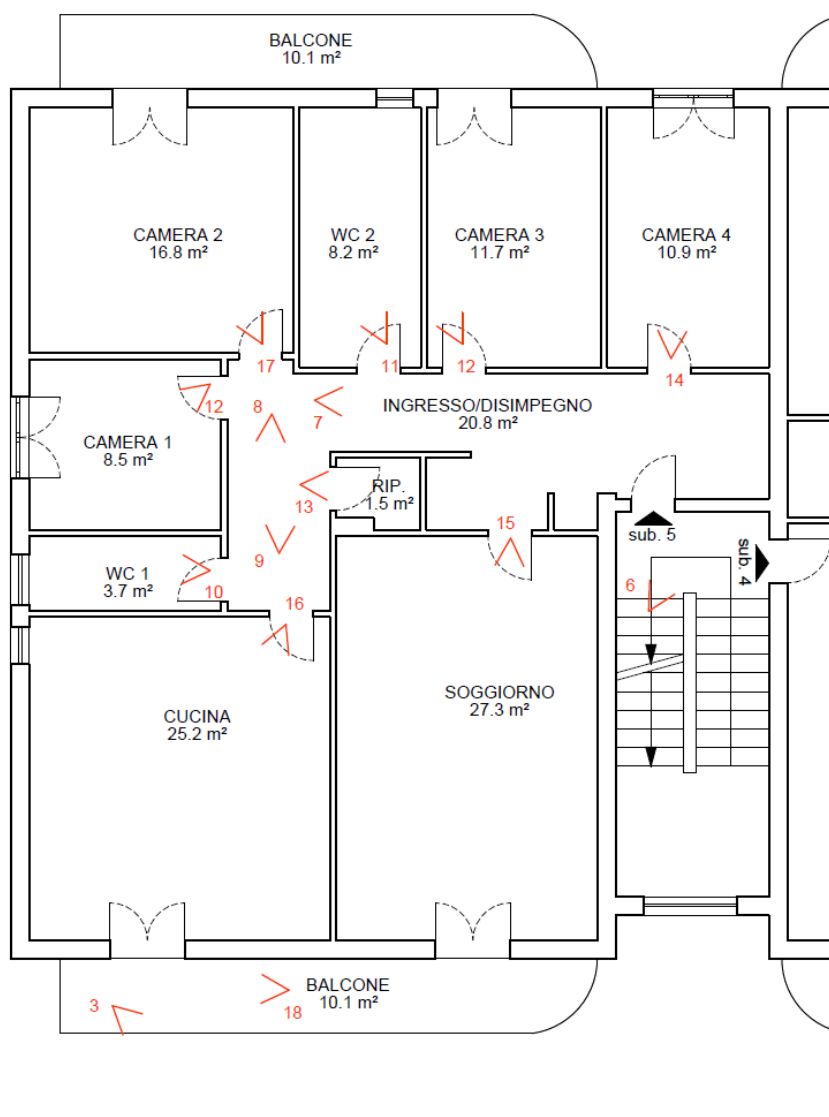
L'appartamento confina a Nord con corte comune (sub. 1); ad Est con spazio di separazione (parte della corte comune, sub. 1) verso altra proprietà (p.lla 678); a Sud con spazio di separazione (parte della corte comune, sub. 1) verso altra proprietà (p.lla 336); ad Ovest con altra abitazione (sub. 4) e scale comuni (sub. 2).



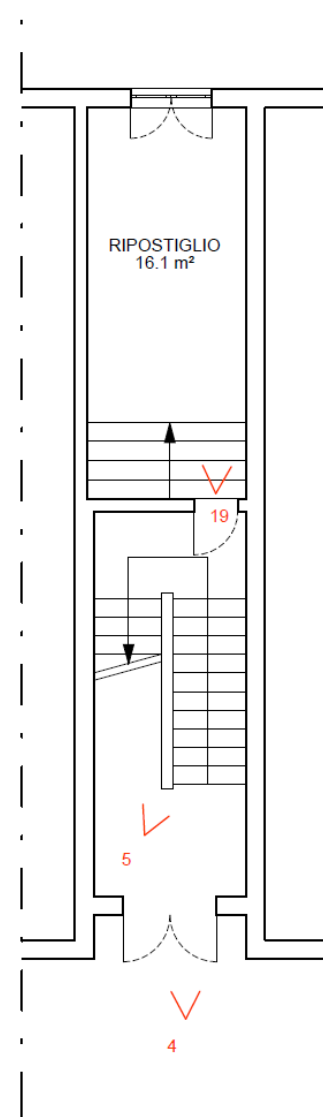
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	118,10 mq	152,75 mq	1	152,75 mq	3,05 m	1
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,3	6,03 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	16,10 mq	18,83 mq	0,25	4,71 mq	2,20 m	AMMEZZATO
Totale superficie convenzionale:				163,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,49 mq		





PIANO PRIMO



PIANO AMMEZZATO

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2002 al 26/04/2025	OMISSIS nato a OMISSIS il 30/05/1953 (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 733, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq Rendita € 516,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	733	5		A7	2	8 vani	164 mq	516,46 €	1	



Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A). Dal confronto con quanto rilevato in fase di sopralluogo non risultano difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in ottimo stato conservativo. Il bene è stato recentemente oggetto di ristrutturazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra, suddiviso in due abitazioni al primo piano e due magazzini al piano terra. Le parti comuni del fabbricato, oltre alle strutture portanti, alla copertura e ai prospetti, comprendono la corte esterna che circonda l'edificio, di circa 600 mq, nonché la scala di accesso al primo piano e l'androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano servitù attive o passive né altre limitazioni all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato nel 1995. La struttura principale è realizzata con telai in cemento armato composti da travi e pilastri; i solai sono di tipo misto latero-cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre all'esterno i prospetti sono rivestiti con cappotto termico costituito da pannelli in EPS grafitato da 10 cm di spessore. I pavimenti di tutti gli ambienti, nonché i rivestimenti di bagni e cucina, sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in PVC, con chiusure esterne a persiana in alluminio. Le scale e l'androne, costituenti parti comuni, sono rifiniti con lastre in granito grigio. La copertura è a falde ed è realizzata con pannelli coibentati effetto coppo.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia; impianto



videocitofonico; impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciato alla rete fognaria pubblica; impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler di accumulo alimentato da impianto solare termico; impianto telefonico sottotraccia; impianto televisivo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo e di tipo ibrido, composto da caldaia a gas e pompa di calore elettrica. Il raffrescamento è garantito da quattro pompe di calore installate nel soggiorno e nelle camere da letto. Il fabbricato è inoltre servito da due impianti fotovoltaici da 4,5 kW ciascuno, a servizio delle due unità immobiliari, corredati da batterie di accumulo da 10 kWh.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; l'accesso all'appartamento avviene mediante la scala condominiale fino al primo piano.



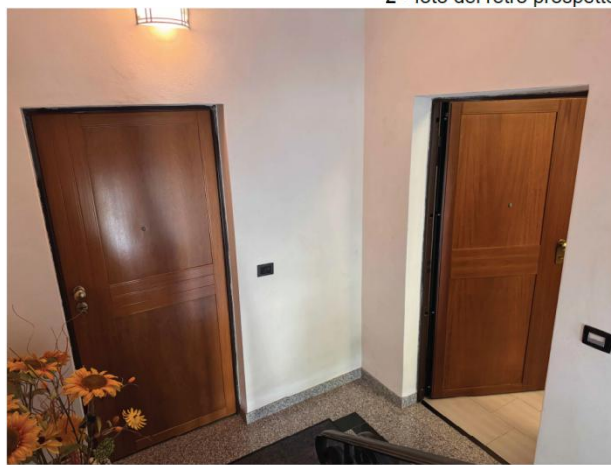
1 - foto da viale Berlinguer



2 - foto del retro prospetto



3 - foto della corte comune



6 - ingresso all'abitazione (porta a sinistra)





7 - foto de disimpegno



8 - foto del disimpegno



10 - foto del bagno 1



11 - foto del bagno 2



12 - foto camera 1



12 - vista della camera 3



14 - foto della camera 4



15 - foto del soggiorno





16 - foto della cucina



17 - foto della camera 2



18 - foto del balcone



19 - foto del ripostiglio nel piano ammezzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento risulta occupato dai debitori, che vi hanno stabilito la propria residenza anagrafica.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1987	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/2 in comunione legale dei beni; OMISSIS OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/2 in comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosolino Biancorosso	07/01/1987	5067	2113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Palermo	30/01/1987	4178	3260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri di Lercara Friddi	19/01/1987	49	I

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.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato dagli odierni proprietari su un terreno acquistato con Atto di Compravendita del 07/01/1987 e successivo atto di rettifica del 07/08/1989 del Notaio Rosolino Biancorosso (rep. n.7325/2749 trascritto il 26/08/1989 ai nn. 34910/26716 da potere di OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 26/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Palermo il 24/06/2010
Reg. gen. 37193 - Reg. part. 7830
Quota: Intera
Importo: € 400.000,00
A favore di OMISSIS



Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio CRESCIMANNO UGO
Data: 03/06/2010
N° repertorio: 18177
N° raccolta: 4404

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 27/08/2010
Reg. gen. 47958 - Reg. part. 10286
Quota: Intera
Importo: € 367.240,70
A favore di Agenzia delle Entrate di Palermo
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.620,35
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/07/2010
N° repertorio: 27483
N° raccolta: 2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 06/02/2015
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 377
Quota: Intera
Importo: € 24.521,56
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.521,56
Rogante: Tribunale di Termini Imerese
Data: 27/10/2014
N° repertorio: 26
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 30/10/2024
Reg. gen. 51689 - Reg. part. 41911
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



L'immobile è stato realizzato nel 1995 senza titolo edilizio e, per tale abuso, è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994, a seguito della quale sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria nn. 261/95, 262/95 e 263/95. Successivamente, in data 20/09/2010, sono stati rilasciati i certificati di agibilità prot. nn. 11417/1466, 11416/1468 e 11415/1467. In data 22/03/2021 è stata presentata la CILA n. 43/2021, prot. n. 4127; infine, in data 11/06/2021, prot. n. 9622, è stata presentata la SCIA n. 34/2021 per l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico (Superbonus ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020).

Il CTU, visionati i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio e confrontatili con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dichiara la conformità dello stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene fa parte di un fabbricato composto da quattro unità immobiliari di proprietà degli stessi debitori.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto posto in vendita è unico: LOTTO 1 appartamento individuato al catasto fabbricati al foglio 1 p.lla 2951 sub 23 con posto auto di pertinenza individuato al sub. 9.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un’adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l’immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell’immobile è residenziale.

Per l’analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1
L’immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L’unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L’area in cui insiste l’immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All’appartamento si accede salendo la scala a destra; esso è composto da un ampio soggiorno/pranzo, un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno, esposto a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 4, Categoria A7

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 181.273,95

I valori OMI aggiornati al 2^ semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Lercara Friddi risultano variare da un minimo di 365 €/mq ad un massimo di 495 €/mq (cfr. All. L - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

L'immobile oggetto di valutazione si presenta in condizioni eccellenti, essendo stato recentemente sottoposto a un intervento di ristrutturazione integrale che ha interessato sia le finiture, realizzate con materiali di pregio, sia gli impianti tecnologici, adeguati ai più recenti standard di efficienza energetica.

In considerazione delle caratteristiche qualitative superiori rispetto alla media degli immobili presenti nella zona, si è proceduto ad estendere il campo di indagine territoriale, non essendo reperibili comparabili diretti aventi analoghe condizioni di manutenzione, livello di rifinitura e prestazioni energetiche.

I valori di mercato rilevati nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'area di riferimento si riferiscono prevalentemente ad immobili in condizioni ordinarie e, pertanto, risultano non perfettamente rappresentativi della qualità dell'immobile oggetto di stima.

Per tale motivo, il valore attribuito tiene conto, oltre che dei dati disponibili, di specifici coefficienti correttivi atti ad adeguare il confronto alla reale qualità, efficienza e stato manutentivo dell'immobile.

La valutazione espressa è pertanto il frutto di un'attenta analisi di mercato, integrata da un'approfondita verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, al fine di pervenire ad una stima congrua e attendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1	140,85 mq	1.287,00 €/mq	€ 181.273,95	100,00%	€ 181.273,95
				Valore di stima:	€ 181.273,95

Valore di stima: € 181.273,95

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 145.019,16



Si è applicata una riduzione del 25% al valore di mercato dell'immobile in considerazione delle condizioni tipiche della vendita forzata, che avviene in un contesto di ridotta competitività rispetto al mercato libero. L'assenza di trattativa, i tempi procedurali e la percezione di rischio da parte degli acquirenti incidono negativamente sull'interesse e sul valore ottenibile in sede d'asta.

Inoltre, l'immobile presenta caratteristiche fuori mercato in senso migliorativo, quali la presenza di impianto fotovoltaico, impianto solare termico, cappotto termico e un'elevata efficienza energetica. Tali elementi lo collocano in una fascia qualitativa superiore rispetto al mercato di riferimento, ma possono limitarne la domanda effettiva in sede esecutiva, dove l'offerta di immobili più economici e standardizzati è prevalente e maggiormente assorbita.

Tale riduzione è quindi motivata sia dal contesto della vendita coattiva che dalla specificità dell'immobile rispetto alla domanda tipica di questo tipo di procedura.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1
L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a sinistra; esso è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un soggiorno, un ripostiglio, quattro camere da letto, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina, esposti a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 5, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 210.411,63

I valori OMI aggiornati al 2° semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Lercara Friddi risultano variare da un minimo di 365 €/mq ad un massimo di 495 €/mq (cfr. All. L - Comparabili)

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

L'immobile oggetto di valutazione si presenta in condizioni eccellenti, essendo stato recentemente sottoposto a un intervento di ristrutturazione integrale che ha interessato sia le finiture, realizzate con materiali di pregio, sia gli impianti tecnologici, adeguati ai più recenti standard di efficienza energetica.

In considerazione delle caratteristiche qualitative superiori rispetto alla media degli immobili presenti nella zona, si è proceduto ad estendere il campo di indagine territoriale, non essendo reperibili comparabili diretti aventi analoghe condizioni di manutenzione, livello di rifinitura e prestazioni energetiche.

I valori di mercato rilevati nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per



l'area di riferimento si riferiscono prevalentemente ad immobili in condizioni ordinarie e, pertanto, risultano non perfettamente rappresentativi della qualità dell'immobile oggetto di stima.

Per tale motivo, il valore attribuito tiene conto, oltre che dei dati disponibili, di specifici coefficienti correttivi atti ad adeguare il confronto alla reale qualità, efficienza e stato manutentivo dell'immobile.

La valutazione espressa è pertanto il frutto di un'attenta analisi di mercato, integrata da un'approfondita verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, al fine di pervenire ad una stima congrua e attendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1	163,49 mq	1.287,00 €/mq	€ 210.411,63	100,00%	€ 210.411,63
Valore di stima:					€ 210.411,63

Valore di stima: € 210.411,63

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 157.808,72

Si è applicata una riduzione del 25% al valore di mercato dell'immobile in considerazione delle condizioni tipiche della vendita forzata, che avviene in un contesto di ridotta competitività rispetto al mercato libero. L'assenza di trattativa, i tempi procedurali e la percezione di rischio da parte degli acquirenti incidono negativamente sull'interesse e sul valore ottenibile in sede d'asta.

Inoltre, l'immobile presenta caratteristiche fuori mercato in senso migliorativo, quali la presenza di impianto fotovoltaico, impianto solare termico, cappotto termico e un'elevata efficienza energetica. Tali elementi lo collocano in una fascia qualitativa superiore rispetto al mercato di riferimento, ma possono limitarne la domanda effettiva in sede esecutiva, dove l'offerta di immobili più economici e standardizzati è prevalente e maggiormente assorbita.

Tale riduzione è quindi motivata sia dal contesto della vendita coattiva che dalla specificità dell'immobile rispetto alla domanda tipica di questo tipo di procedura.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 15/03/2025, presso l'immobile pignorato in via E. Berlinguer n. 19 . In presenza dell'avv.Domenico Paolo Chiparo, custode nominato per la procedura in oggetto, ed in presenza dei sigg. OMISSIS e OMISSIS , attuali proprietari. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

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 29/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subalterni)
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. F - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. G - Certificati di residenza e estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All. H - Comodato d'uso gratuito del 04/01/2021
- ✓ Altri allegati - All. I - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. L - comparabili
- ✓ Altri allegati - All. M - Stima con Market Comparison Approach



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1
L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a destra; esso è composto da un ampio soggiorno/pranzo, un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno, esposto a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 145.019,16

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1
L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a sinistra; esso è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un soggiorno, un ripostiglio, quattro camere da letto, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina, esposti a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 157.808,72



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.019,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	140,85 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in ottimo stato conservativo. Il bene è stato recentemente oggetto di ristrutturazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a destra; esso è composto da un ampio soggiorno/pranzo, un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno, esposto a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.808,72

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	163,49 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in ottimo stato conservativo. Il bene è stato recentemente oggetto di ristrutturazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze		



	si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a sinistra; esso è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un soggiorno, un ripostiglio, quattro camere da letto, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina, esposti a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIALE E. BERLINGUER, 19, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Palermo il 24/06/2010
Reg. gen. 37193 - Reg. part. 7830
Quota: Intera
Importo: € 400.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio CRESCIMANNO UGO
Data: 03/06/2010
N° repertorio: 18177
N° raccolta: 4404
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 27/08/2010
Reg. gen. 47958 - Reg. part. 10286
Quota: Intera
Importo: € 367.240,70
A favore di Agenzia delle Entrate di Palermo
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.620,35
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/07/2010
N° repertorio: 27483
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 06/02/2015
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 377
Quota: Intera
Importo: € 24.521,56
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.521,56
Rogante: Tribunale di Termini Imerese
Data: 27/10/2014
N° repertorio: 26
N° raccolta: 2014

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 30/10/2024
Reg. gen. 51689 - Reg. part. 41911
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIALE E. BERLINGUER, 19, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Palermo il 24/06/2010
Reg. gen. 37193 - Reg. part. 7830
Quota: Intera
Importo: € 400.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio CRESCIMANNO UGO
Data: 03/06/2010
N° repertorio: 18177
N° raccolta: 4404

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 27/08/2010
Reg. gen. 47958 - Reg. part. 10286
Quota: Intera
Importo: € 367.240,70
A favore di Agenzia delle Entrate di Palermo
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 183.620,35
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/07/2010
N° repertorio: 27483
N° raccolta: 2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 06/02/2015
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 377
Quota: Intera
Importo: € 24.521,56
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.521,56
Rogante: Tribunale di Termini Imerese
Data: 27/10/2014



N° repertorio: 26
N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 30/10/2024
Reg. gen. 51689 - Reg. part. 41911
Quota: Intera
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS , OMISSIS
Formalità a carico della procedura

