TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Salvo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 17
Precisazioni 21
Patti 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 21
Servitù, censo, livello, usi civici 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 21
Stato di occupazione 22
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 25
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 27
Riserve e particolarità da segnalare 28
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto Unico 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E. 31
Lotto Unico 31

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Di Salvo Francesco, con studio in Via Giorgio De Chirico 1 - 90014 - Casteldaccia (PA), email ciccioing@libero.it, PEC francesco.disalvo2@ordineingpa.it, Tel. 3280394570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 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 Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5 (Coord. Geografiche: 38° 5'13.90"N - 13°28'9.18"E)

DESCRIZIONE

L'edificio di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto della presente, sorge nel centro storico del Comune di Ficarazzi e ricade in zona A1 del P.R.G. ed è caratterizzato da edilizie abitative residenziali. E' ubicato in via Roma con accesso dal civico 124, Interno DX Piano 4-5 (appartamento al 4° piano e terrazzo al 5° piano). Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U al foglio 6 del Comune di Ficarazzi, particella 686 sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 6,5.
La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da quattro elevazioni fuori terra e priva di ascensore. Il piano terra è adibito a magazzini mentre i piani superiori sono destinati a civile abitazione. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Roma, direttamente connessa all'arteria principale di Ficarazzi, Corso Umberto I, è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi.
L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, corridoio disimpegno, una camera da letto singola, una camera, un servizio, una camera da letto matrimoniale, cucina pranzo, un ripostiglio, un balcone sul prospetto principale sul quale si affacciano cucina e camera da letto matrimoniale, mentre gli altri vani prendono luce diretta dal prospetto principale e dal retro prospetto. In alcuni locali è stato installato il controsoffitto. Dalla scala condominiale si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta pavimentata ed una parte rivestita da materiale plastico; sull'area pavimentata del terrazzo, così come sul balcone prospiciente la via Roma, insiste una tettoia con struttura in metallo e copertura termoisolante.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5 (compreso terrazzo).

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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.

CONFINI

L’appartamento confina a sud con altro appartamento dello stesso edificio di altrui proprietà, a nord con altro edificio, ad est con la via Roma ed ad ovest con terreno incolto di altra proprietà.

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

Foto satellitare

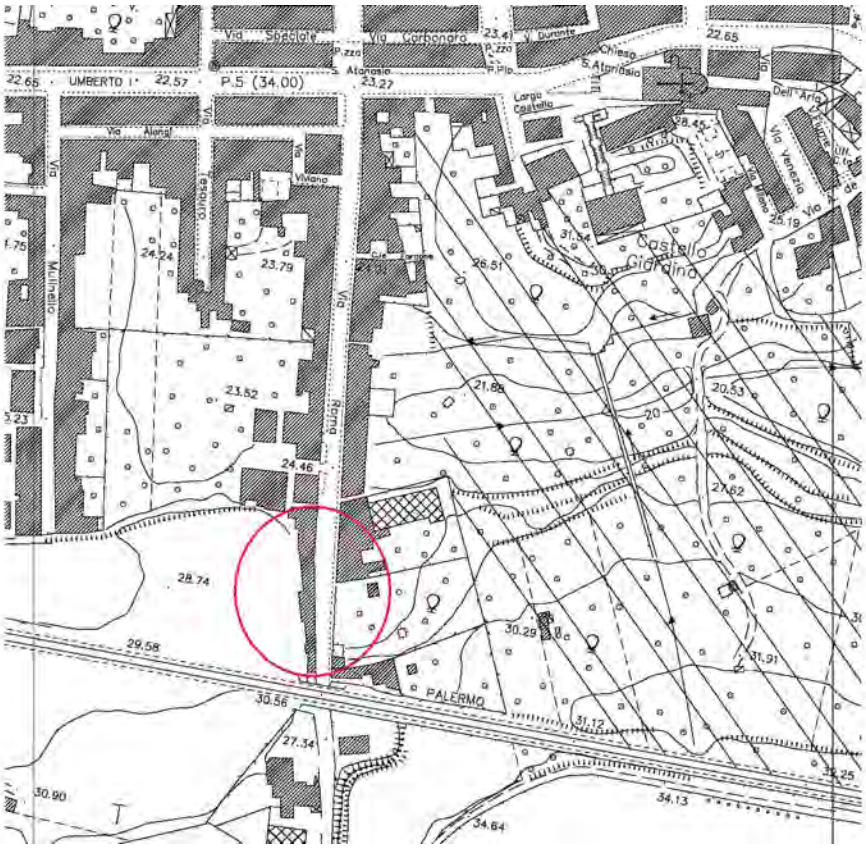
Foto satellitare

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

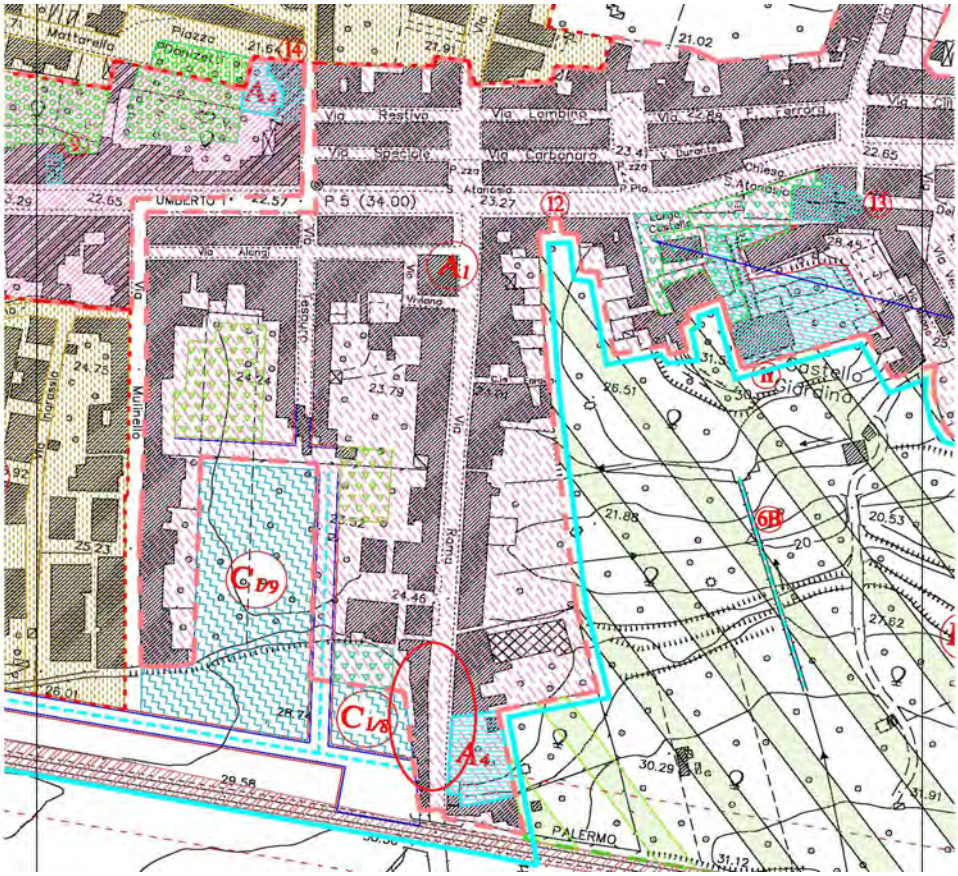
Foto satellitare

Foto satellitare

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



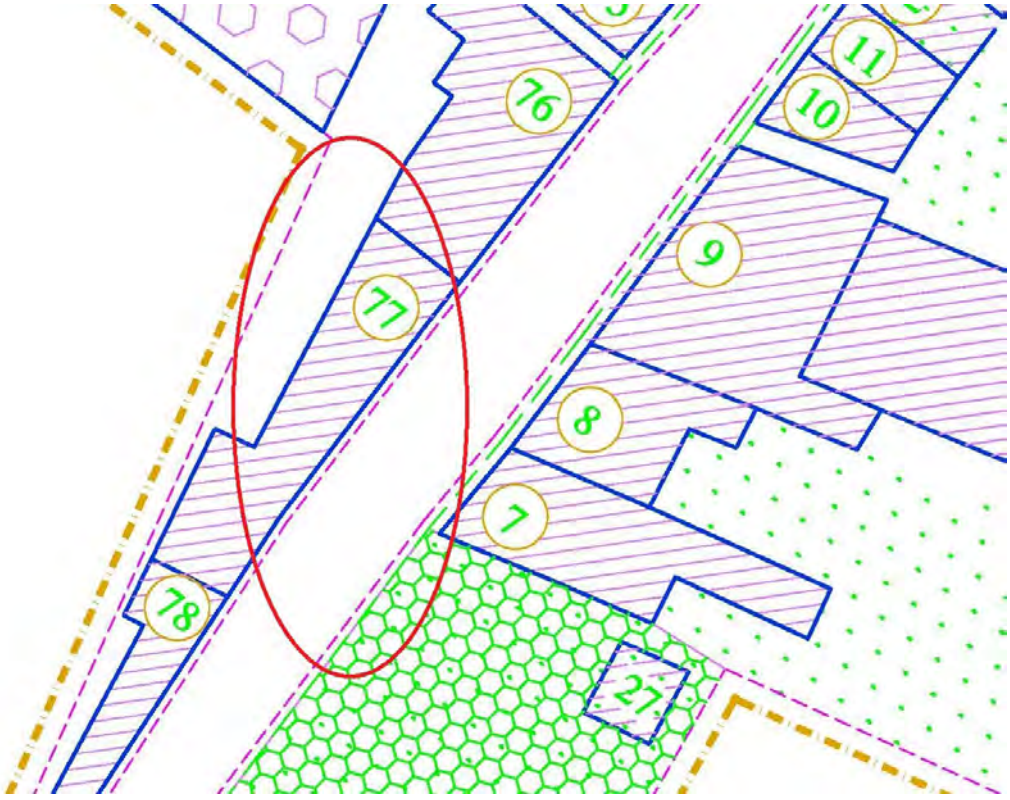
Aerofotogrammetria



Piano Regolatore Generale

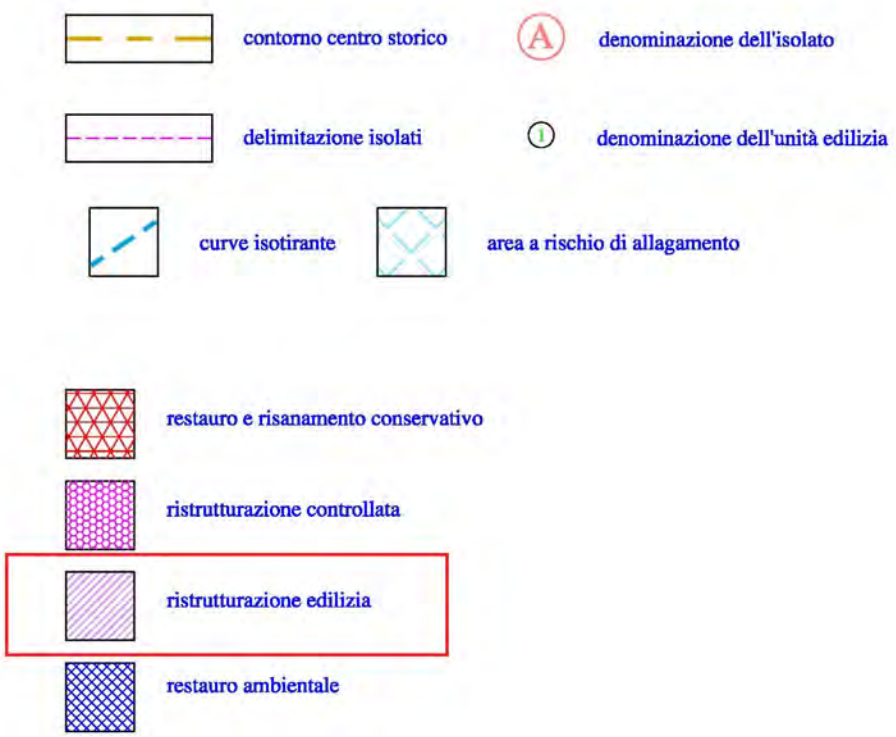
Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

Legenda P.R.G.



P.R.G. - TAV P_2_1 Interventi previsti zona A1 - planimetria

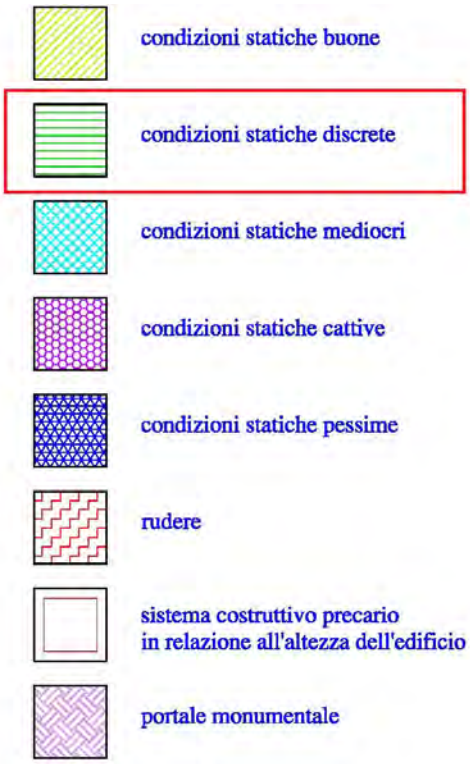
Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



P.R.G. - TAV P_2_1 Interventi previsti zona A1 – Legenda

P.R.G. - TAV6_1 condizioni statiche edifici zona A1 - Planimetria

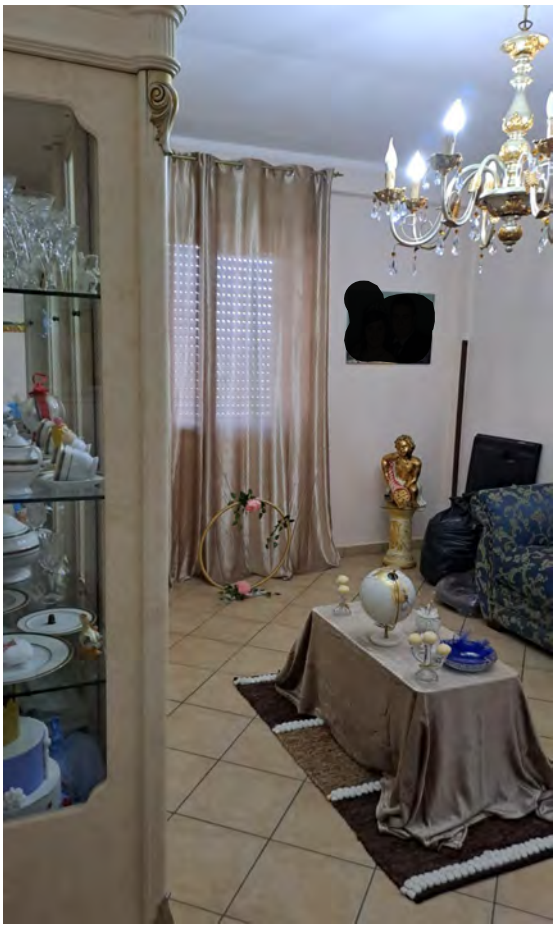
Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



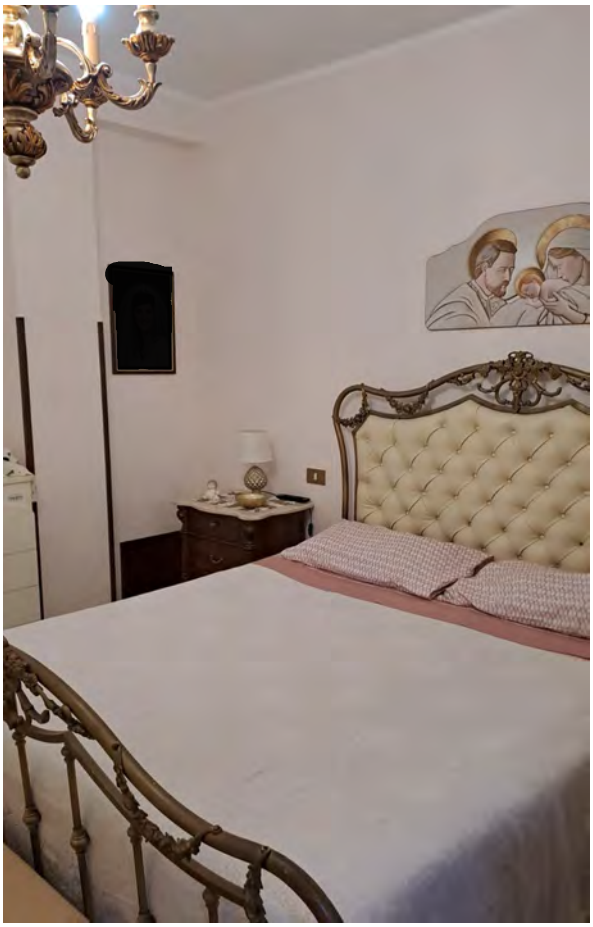
P.R.G. - TAV6_1 condizioni statiche edifici zona A1 – Legenda

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

Ingresso soggiorno

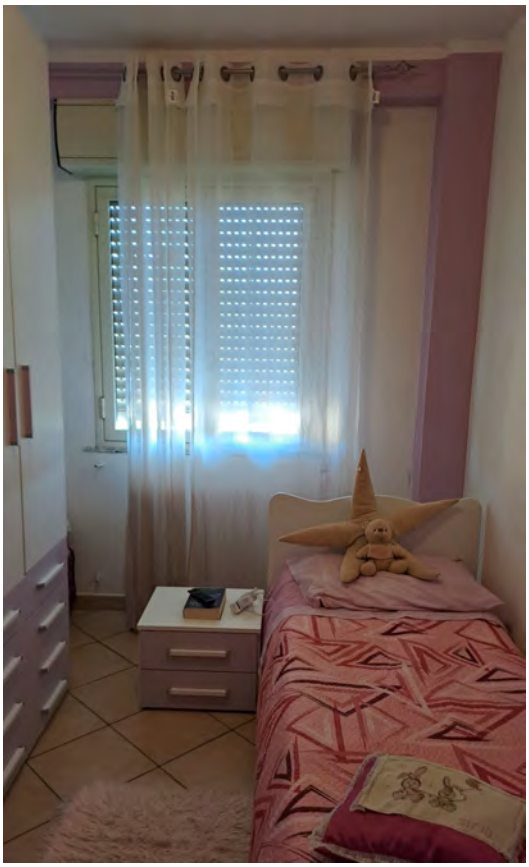


Ingresso soggiorno



Camera da letto matrimoniale

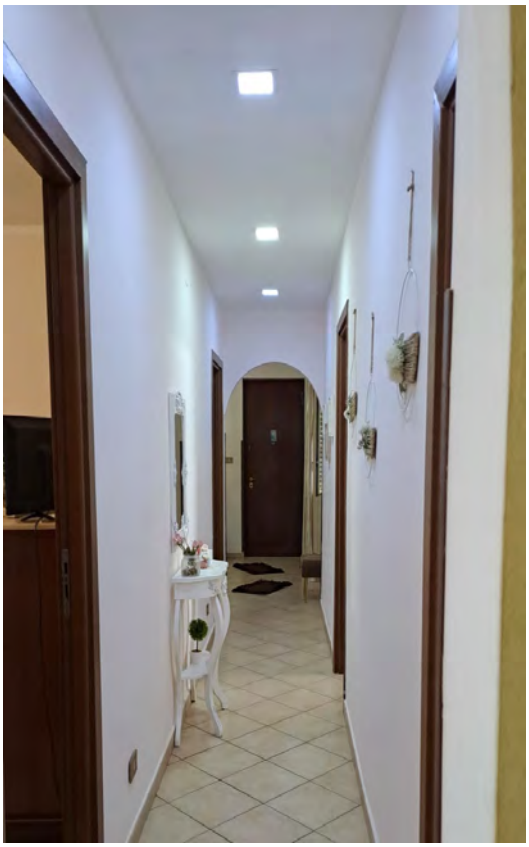
Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



Camera da letto

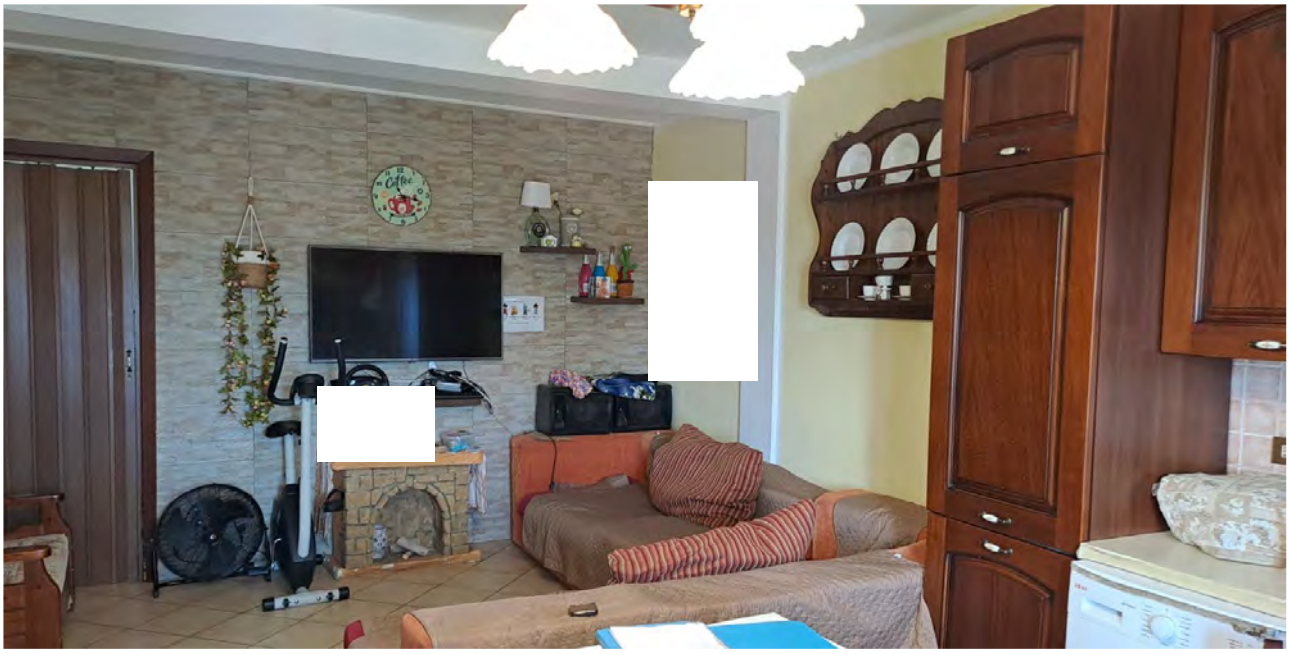
Ripostiglio

Ripostiglio

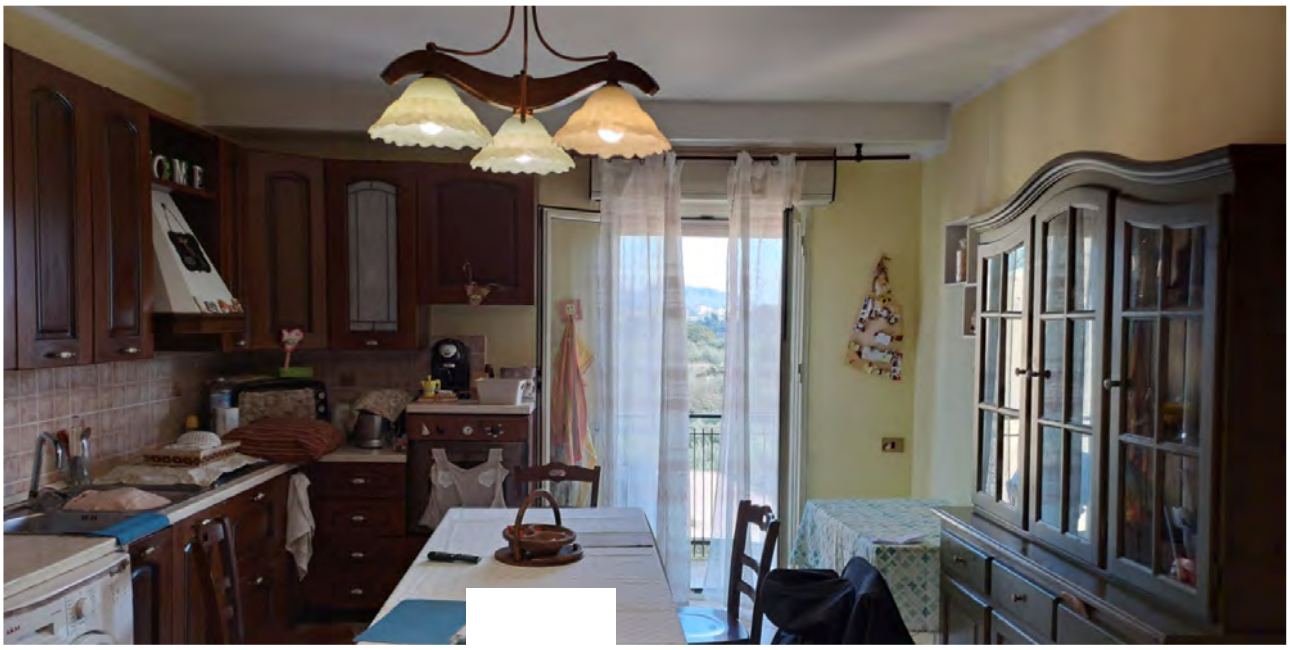


Corridoio disimpegno

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

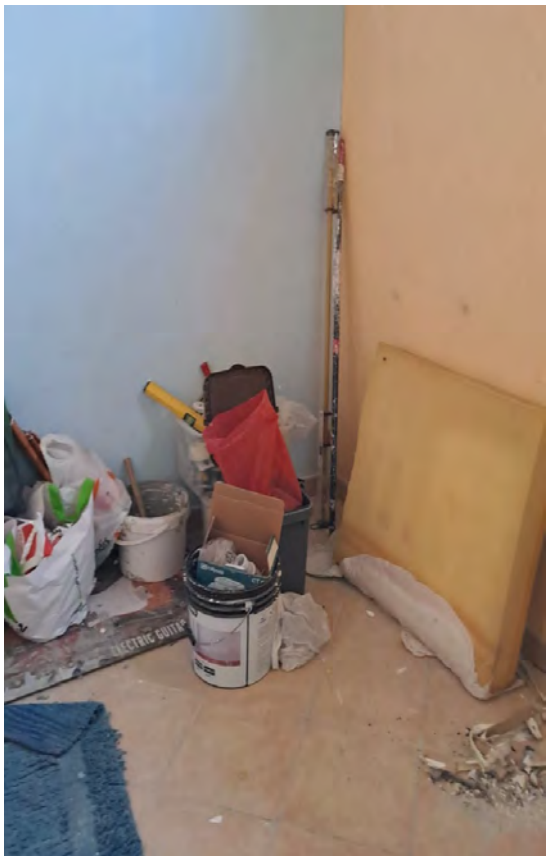


Cucina pranzo

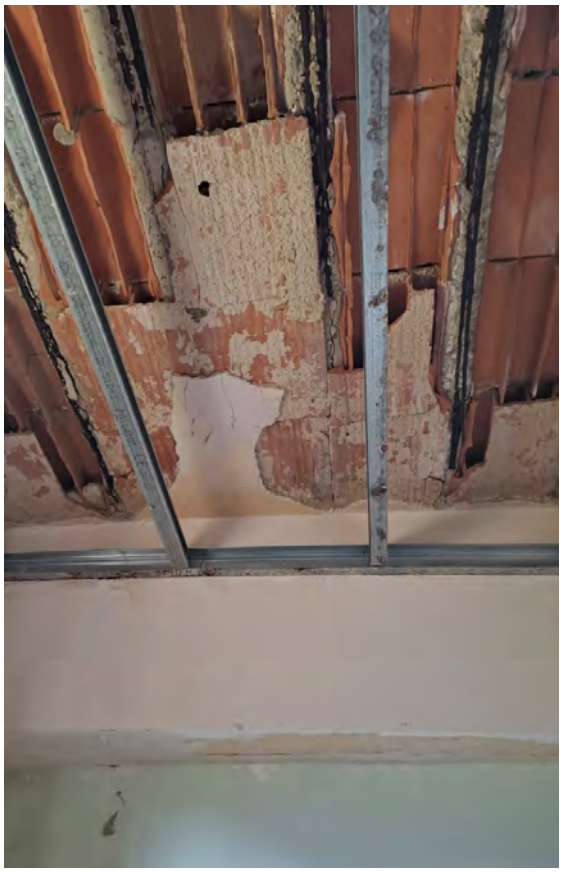


Cucina pranzo

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



Camera

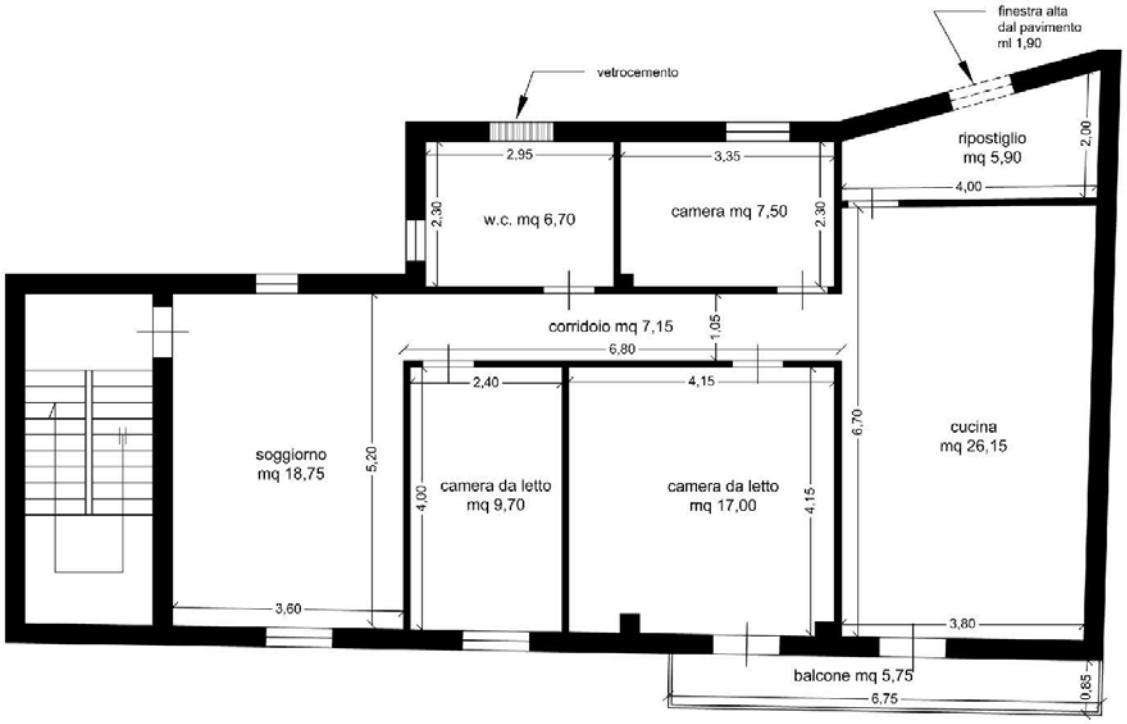


Camera

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazzo	77,06 mq	87,85 mq	0,20	17,57 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	5,75 mq	5,75 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	4
Abitazione	98,85 mq	116,60 mq	1	116,60 mq	2,70 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**135,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**135,61 mq**		

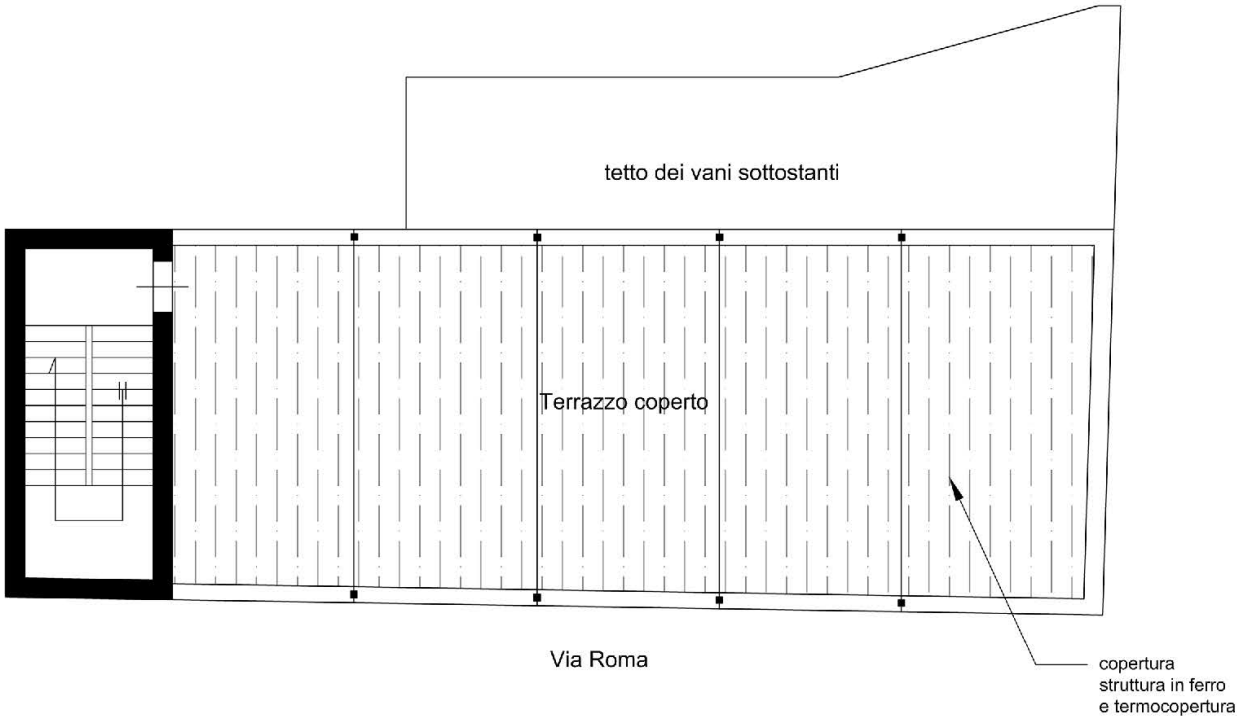


Appartamento Via Roma n. 124 - IV piano

Ficarazzi (PA)

Rilievo stato dei luoghi

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303



Terrazzo Via Roma n. 124 - V piano

Ficarazzi (PA)

Rilievo stato dei luoghi

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/2002** al **19/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 686, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 402,84 Piano 4-5
Dal **19/01/2007** al **17/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 686, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 402,84 Piano 4-5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	686	18		A2	1	6,5	138 mq	402,84 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In corso di rilievo sono emerse irregolarità nella distribuzione interna dei vani, nonché difformità della superficie tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del 16/12/2005, depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Palermo.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni ed adeguamento superficie reale.

Costo Docfa per variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. PA0343624 del 16/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ficarazzi

Via Roma civ. 124

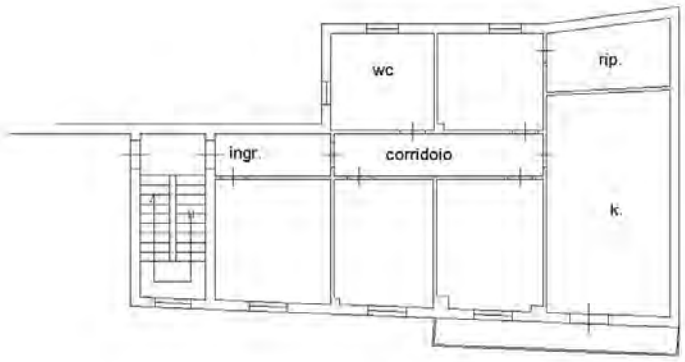
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Geluso Corrado
Foglio: 6	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 686	
Subalterno: 18	Prov. Palermo N. 4136

Scheda n. 1 Scala 1:200

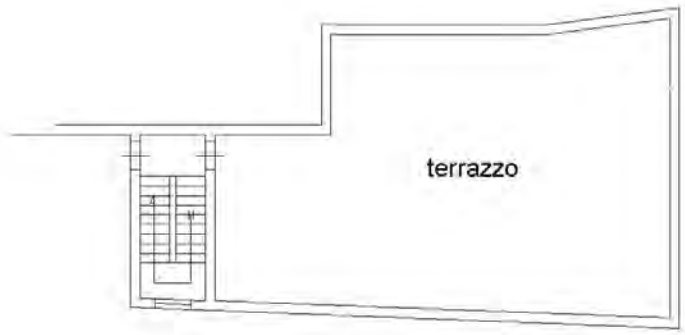
PIANTA PIANO QUARTO

h= 2.90

int. Dx



Via Roma



orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2024 - Comune di FICARAZZI(D567) - < Foglio 6 - Particella 686 - Subalterno 18 >
VIA ROMA n. 124 Interno DX Piano 4-5

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2024 - n. T183769 - Richieder

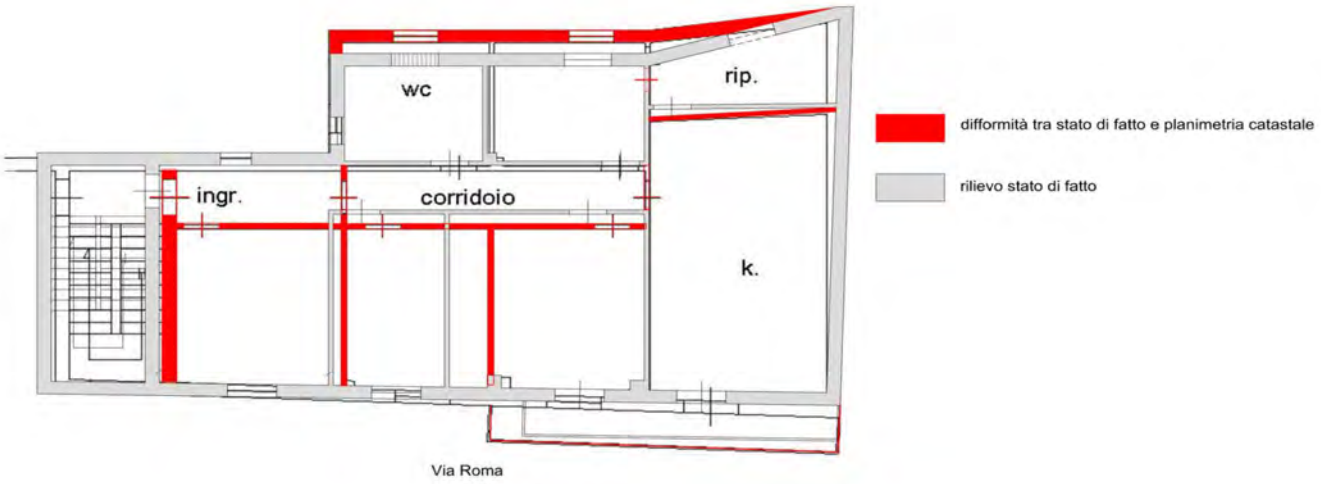
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [illegible] ...ipa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

PIANTA PIANO QUARTO

h= 2.90

int. Dx



Via Roma

Sovrapposizione dello stato di fatto da rilievo dell'appartamento del IV piano con la planimetria catastale

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

Sovrapposizione dello stato di fatto da rilievo dell'appartamento del IV piano con la planimetria progettuale

Sovrapposizione dello stato di fatto da rilievo del terrazzo del V piano con la planimetria catastale

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Da un esame visivo, l'appartamento versa in uno stato di conservazione mediocre. Presenti diverse infiltrazioni di acqua dal soffitto; si notano infatti diversi punti di sfondellamento del solaio con conseguente distacco della parte inferiore dei blocchi di laterizi, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente. Si rileva la presenza di lesioni, anche capillari, nelle travi.

Le parti condominiali, il vano scala ed i ballatoi necessitano di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale; le parti comuni con gli altri appartamenti dell'edificio sono le scale, i ballatoi ed il vano contatore di energia elettrica. Il terrazzo è parte integrante dell'immobile pignorato di proprietà esclusiva degli esecutati. L'edificio è privo di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ed insufficienti condizioni di manutenzione ma è comunque agibile; l'edificio è esposto ad est; l'appartamento ha una altezza utile pari a 2,70 m, la struttura è del tipo intelaiata in cemento armato, il solaio è in latero cemento ed in cattivo stato di manutenzione in seguito alle evidenti tracce di infiltrazioni di acqua; una parte del manto di copertura del tetto piano è pavimentato ed una parte rivestita da materiale plastico; sull'area pavimentata del terrazzo, così come sul balcone prospiciente la via Roma, insiste una tettoia con struttura in metallo e copertura termoisolante, realizzata in difformità del permesso di costruire. La pavimentazione è del tipo gres porcellanato. Le pareti interne realizzate con blocchetti di tufo da 10 cm, sono rivestite con intonaco a calce e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento non è presente; l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia è munito di un quadretto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale salvavita ma non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto stesso.

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai rispettivi figli **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/02/2006** al **19/01/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/02/2006	50/255	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			17/08/2009	64266	45100
		Successiva rettifica			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			18/04/2008	1/20375	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			03/10/2011	46984	34666
Dal **19/01/2007** al **10/10/2024**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Masi Sergio	19/01/2007	24440	3089
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			23/01/2007	5290	3201
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		PA1	23/1/2007	476	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
  Iscritto a Palermo il 19/01/2007
  Reg. gen. 24441 - Reg. part. 3090
  Importo: € 102.908,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Termini Imerese il 11/07/2024
  Reg. gen. 34097 - Reg. part. 27509
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona A1 del P.R.G. del Comune di Ficarazzi; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona A1 viene definita come una parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico che comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi.
Il P.R.G. individua la zona A1 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. La zona A1 è normata da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.
Le norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero del centro storico Urbano del Comune di Ficarazzi prevedono le seguenti definizioni degli Interventi:
1° Livello - Manutenzione straordinaria
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere.
1)rifacimento degli infissi esterni;
2)rifacimento della sistemazione esterna;
3)rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni;
4)rifacimento del manto di copertura.
In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;
5)rifacimento o istallazione di materiali di isolamento;
6)rifacimento o istallazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

7)rifacimento o istallazione di impianti di ascensore o montacarichi;
8)rifacimento o istallazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
9)rifacimento di impianti igienico-sanitario.
Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
10)istallazione di impianti igienico-sanitario ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
11)realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
12)Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
13)Costruzione di vespai o scannafossi.
2° Livello – A) Restauro e risanamento conservativo
Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono nelle generalità dei casi il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
In relazione alle caratteristiche specifiche dei singoli immobili, gli interventi di restauro e risanamento si articolano secondo cinque modalità d'intervento.
A1 Restauro Conservativo
Il Restauro Conservativo comporta la conservazione sia degli elementi esterni nel loro complesso, sia delle caratteristiche tipologiche e strutturali; in caso di necessarie e comunque limitate opere di restauro statico e/o igienico, è prescritto l'impiego delle tecniche costruttive e dei materiali di origine;

B) Ristrutturazione edilizia
Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Sono consentiti gli interventi previsti dal comma d) dell'art. 20 della L.R. 71/78.
Fanno parte della ristrutturazione edilizia le operazioni di accorpamento di più unità edilizie così come consentite dalle norme tecniche generali del PRG.
B1 ristrutturazione controllata
E' relativa agli immobili, che rivestono, anche se per qualche elemento significativo un ridotto valore ambientale, per i quali sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 20 comma d) della L.R. 71/78, con limitazioni per il mantenimento e l'inserimento nel contesto edilizio degli elementi di valore architettonico ambientale.
B2 Demolizione
Si riferisce ad immobili la cui presenza rappresenta una alterazione del tessuto urbano; non si prevede la ricostruzione.
B3 Demolizione e ricostruzione
In caso di demolizione e ricostruzione, il nuovo edificio dovrà mantenere la superficie edificata preesistente.
I parametri planovolumetrici saranno quelle previsti per le nuove costruzioni.
C1 Nuove costruzioni
Per le nuove costruzioni che il presente piano di recupero prevede nelle zone "A1 e A2 ed A3" sono previsti i sottoelencati parametri:
-densità edilizia fondiaria massima mc/mq. 5,00
-altezza massima mt. 8,00
-distanza dei confini in aderenza o in caso di distacco mt. 5,00
-destinazione d'uso consentite, quelle previste dall'art. 21 delle Norme di attuazione
ART. 16ALTEZZE DEI VANI
A norma del Regolamento Edilizio Comunale i vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 2,60 mentre i vani sottotetto o che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore anche se per abitazione

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

permanente potranno avere un'altezza media di ml. 2,50 purché nessuna parte sia inferiore a ml. 2,20.
Per i vani accessori è ammessa invece un'altezza minima di ml. 2,40.
ART. 17ELEMENTI E FINITURE ESTERNE NON AMMESSI
In tutti gli interventi su edifici compresi nel Piano di Recupero, non sono ammesse le seguenti opere esterne:
a)infissi e persiane avvolgibili in plastica o lega leggera;
b)discendenti in P.V.C. (plastica):
c)elementi di copertura diversi dal coppo e tegola in laterizio;
d)stipiti di porte e finestre in lastre di marmo travertino;
e)serrande a telo (escluse cioè quelle estendibili) in lamiera ondulata o a fasce;
f)rivestimenti in materiale vetrificato (gres, maiolica, laterizio smaltato ecc.)
g)tinteggiature con malta di cemento e colori sintetici lavabili,

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
nell'unità abitativa è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi di cui al Nulla Osta n. 629 del 28/05/1965.
Sono presenti inoltre delle tettoie prive di autorizzazione sia sul balcone che sul terrazzo.

Tali irregolarità sono Regolarizzabili mediante:

- la diversa distribuzione interna tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva) mediante pagamento della sanzione pecuniaria;
- le tettoie presenti nel terrazzo e balcone realizzate prive di autorizzazione devono essere rimosse.

Descrizione delle opere da sanare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato al Comune.
2. Rimozione tettoie prove di autorizzazione.

Costi:

1. CILA in sanatoria (oneri comunali e spese tecniche):	€ 2.000,00
2. Rimozione tettoie prove di autorizzazione.	€ 1.500,00
Oneri Totali:	**€ 3.500,00**

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.

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Risulta un debito di € 19,68 con il condominio da parte degli esecutati.

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

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 di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5
  L'edificio di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto della presente, sorge nel centro storico del Comune di Ficarazzi e ricade in zona A1 del P.R.G. ed è caratterizzato da edilizie abitative residenziali. E' ubicato in via Roma con accesso dal civico 124, Interno DX Piano 4-5 (appartamento al 4° piano e terrazzo al 5° piano) ed è privo di ascensore; la via Roma è direttamente connessa all'arteria principale di Ficarazzi, Corso Umberto I. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U al foglio 6 del Comune di Ficarazzi, particella 686 sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 6,5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 77.266,00
  così determinato:

Per la determinazione del prezzo al mq dell'immobile è stata svolta un indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino Immobiliare nonché le principali agenzie immobiliari operanti nella zona. A seguito dell'analisi delle Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate, con ubicazione in zona A1 nel Comune di Ficarazzi, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra € 600,00 e € 840,00, mentre dall'analisi delle Banche dati del Borsino Immobiliare si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq € 580,00, per quanto riguarda le Agenzie Immobiliari locali, per immobili nelle stesse condizioni, un valore medio unitario al mq € 550,00.

Visto lo stato dell'immobile sopradescritto il VALORE STIMATO è pari a 600,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5	135,61 mq	600,00 €/mq	€ 81.366,00	100,00%	€ 81.366,00
				Valore di stima:	€ 81.366,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale		
(oneri per variazione di planimetria catastale riportate a pagina 17)	€	-600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia		
(oneri comunali e spese tecniche riportate a pagina 25)	€	-2.000,00
Spese per lavori		
(rimozione tettoie non autorizzate pagina 25)	€	-1.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€**	**77.266,00**

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o peculiarità da segnalare

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.

Casteldaccia, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Di Salvo Francesco

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di acquisto
2. Relazione fotografica
3. Visura planimetrica
4. Visura ipotecaria
5. Visura storica per immobile
6. P.R.G. - TAV P_2_1 Interventi previsti zona A1
7. P.R.G. - TAV6_1 condizioni statiche edifici zona A1
8. Autorizzazione di Abitabilità
9. Nulla osta lavori edili
10. certificato di residenza e stato di famiglia **** Omissis ****
11. Certificato di matrimonio **** Omissis ****
12. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI
13. Valutazione borsino immobiliare
14. Estratto conto spese condominiali

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5
  L'edificio di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto della presente, sorge nel centro storico del Comune di Ficarazzi e ricade in zona A1 del P.R.G. ed è caratterizzato da edilizie abitative residenziali. E' ubicato in via Roma con accesso dal civico 124, Interno DX Piano 4-5 (appartamento al 4° piano e terrazzo al 5° piano). Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U al foglio 6 del Comune di Ficarazzi, particella 686 sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 6,5. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da quattro elevazioni fuori terra e priva di ascensore. Il piano terra è adibito a magazzini mentre i piani superiori sono destinati a civile abitazione. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Roma, direttamente connessa all'arteria principale di Ficarazzi, Corso Umberto I, è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi. L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, corridoio disimpegno, una camera da letto singola, una camera, un servizio, una camera da letto matrimoniale, cucina pranzo, un ripostiglio, un balcone sul prospetto principale sul quale si affacciano cucina e camera da letto matrimoniale, mentre gli altri vani prendono luce diretta dal prospetto principale e dal retro prospetto. In alcuni locali è stato installato il controsoffitto. Dalla scala condominiale si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta pavimentata ed una parte rivestita da materiale plastico; sull'area pavimentata del terrazzo, così come sul balcone prospiciente la via Roma, insiste una tettoia con struttura in metallo e copertura termoisolante. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 686, Sub. 18, Categoria A2	**Superficie**	135,61 mq
Stato conservativo:	Da un esame visivo, l'appartamento versa in uno stato di conservazione mediocre. Presenti diverse infiltrazioni di acqua dal soffitto; si notano infatti diversi punti di sfondellamento del solaio con conseguente distacco della parte inferiore dei blocchi di laterizi, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente. Si rileva la presenza di lesioni nelle travi. Le parti condominiali, il vano scala ed i ballatoi necessitano di manutenzione straordinaria..		
Descrizione:	L'edificio di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto della presente, sorge nel centro storico del Comune di Ficarazzi e ricade in zona A1 del P.R.G. ed è caratterizzato da edilizie abitative residenziali. E' ubicato in via Roma con accesso dal civico 124, Interno DX Piano 4-5 (appartamento al 4° piano e terrazzo al 5° piano). Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U al foglio 6 del Comune di Ficarazzi, particella 686 sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 6,5. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composta da quattro elevazioni fuori terra e priva di ascensore. Il piano terra è adibito a magazzini mentre i piani superiori sono destinati a civile abitazione. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Roma, direttamente connessa all'arteria principale di Ficarazzi, Corso Umberto I, è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi. L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, corridoio disimpegno, una camera da letto singola, una camera, un servizio, una camera da letto matrimoniale, cucina pranzo, un ripostiglio, un balcone sul prospetto principale sul quale si affacciano cucina e camera da letto matrimoniale, mentre gli altri vani prendono luce diretta dal prospetto principale e dal retro prospetto. In alcuni locali è stato installato il controsoffitto. Dalla scala condominiale si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta pavimentata ed una parte rivestita da materiale plastico; sull'area pavimentata del terrazzo, così come sul balcone prospiciente la via Roma, insiste una tettoia con struttura in metallo e copertura termoisolante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai rispettvi figli **** Omissis ****		

Firmato Da: DI SALVO FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1b6303