

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

**ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.**

Arch. SIMONE ANTOCI

**RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°3/2022 del Ruolo Generale delle Esecuzioni**

*Agosto 2022*



**Simone Antoci**  
a r c h i t e t t o

**Arch. SIMONE ANTOCI**

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

che agisce non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

e per essa

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI</b> .....	4
<b>LOTTO 1</b> .....	7
<i>Descrizione</i> .....	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	8
<i>Titolarità</i> .....	8
<i>Confini</i> .....	9
<i>Consistenza</i> .....	9
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	12
<i>Dati Catastali</i> .....	14
<i>Stato conservativo</i> .....	17
<i>Parti Comuni</i> .....	17
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	18
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	18
<i>Stato di occupazione</i> .....	22
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	22
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	23
<i>Regolarità edilizia</i> .....	25
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	29
<b>Stima DEL LOTTO</b> .....	30
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b> .....	33
<i>Lotto 1</i> .....	33
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.</b> .....	34
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.721,36</i> .....	34



## INCARICO

---

In data 01/04/2022, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 – 90019 – Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2022 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) – Corso Umberto I n°553



## CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

---

### CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto alla formazione di n°1 lotti così composto:

- **Lotto n°1:** *Bene n°1* – Immobile sito a Ficarazzi in Corso Umberto I n°553 piano secondo e terzo, al catasto fabbricati identificato e censito al Fg.5, P.IIa 84, Sub. 6 di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) di 2° classe, consistenza 6 vani, superficie catastale totale pari a 108 mq (escluse aree scoperte 104 mq) e rendita di € 371,85.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc.

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$V_{um} = V_m \times C_m$$

In cui:

$V_{um}$  = Valore unitario di mercato (espresso in €);

$V_m$  = Valore medio (espresso in € /mq)

$C_m$  = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



## LOTTO 1

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) – Corso Umberto I n°553

### *DESCRIZIONE*

---

Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Corso Umberto I n°553. Distante circa 100 m dal Municipio e 500 m dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, in pieno centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su due livelli (secondo e terzo piano) di un edificio a 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 20/05/2022, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elaborato planimetrico e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

### *TITOLARITÀ*

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Come da comunicazione dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Palermo, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 27/09/1980 con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei



beni. Con atto del 07/10/2011, annotato il 07/03/2012 gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## CONFINI

La particella in cui è stato realizzato l'edificio (Fig. 5, P.IIa 84) e in cui insiste il bene oggetto di pignoramento confina:

- a *Nord* con immobile non censito al N.C.E.U (dalle risultanze catastali censito al N.C.T. al Fig. 3, P.IIa 375, frutteto, di proprietà di terze);
- a *Est* con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 5, P.IIa 145 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°3 subalterni di proprietà terze);
- a *Sud* con la SS113, che nel tratto urbano di Ficarazzi assume il toponimo di Corso Umberto I;
- a *Ovest* con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 5, P.IIa 143 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°2 subalterni di proprietà terze).

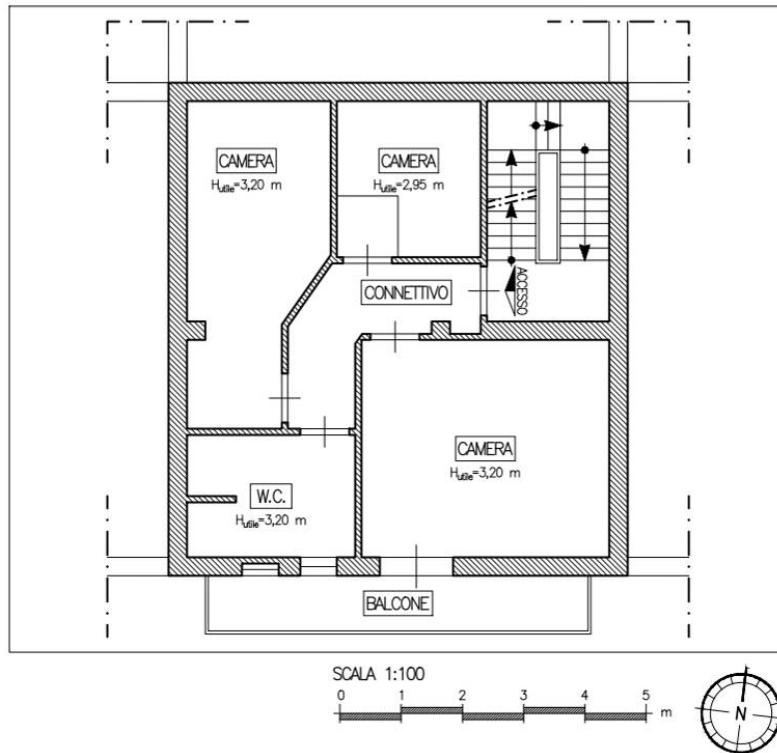
Il bene oggetto di pignoramento (Fig. 5, P.IIa 84, Sub. 6) occupa il piano secondo e terzo dell'edificio di cui sopra e confina al piano inferiore con il Sub. 5 (Abitazione di tipo economico, di proprietà terze) e con il Sub. 7 (vano scala, bene comune non censibile).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti	42,00 mq	50,90 mq	1,00	50,90 mq	3,20 m	Secondo
Pertinenze esclusive di ornamento (balcone)	5,60 mq	5,60 mq	0,30	1,70 mq	0,00 m	Secondo
Pertinenze esclusive accessorie comunicanti	42,60 mq	50,90 mq	0,50	25,50 mq	2,35 m	Terzo
Pertinenze esclusive di ornamento (balcone)	5,60 mq	5,60 mq	0,30	1,70 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,80 mq</b>		



STATO DI FATTO – Planimetria del piano secondo



ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°1

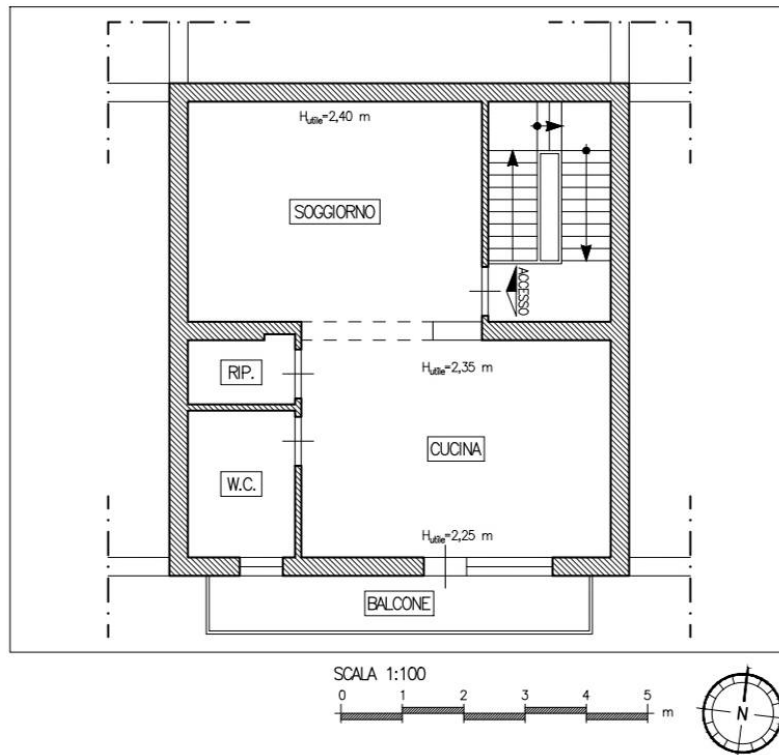
PIANO SECONDO

SC – Superficie Commerciale .....	52,6 m <sup>2</sup>
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti .....	50,9 m <sup>2</sup>
30% – Balcone (totale 5,6 m <sup>2</sup> ) .....	1,7 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	47,7 m <sup>2</sup>

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).



STATO DI FATTO – Planimetria del piano terzo



ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°1

PIANO TERZO

SC – Superficie Commerciale .....	27,2 m <sup>2</sup>
composta da:	
50% – Pertinenze esclusive comunicanti (totale 50,9 m <sup>2</sup> ) .....	25,5 m <sup>2</sup>
30% – Balcone (totale 5,6 m <sup>2</sup> ) .....	1,7 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	48,1 m <sup>2</sup>

TOTALE DELLE SUPERFICI LOTTO n°1

SC – Superficie Commerciale .....	79,8 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	95,8 m <sup>2</sup>

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti (locali tecnici, soffitte e simili) computata nella misura del 50%;
- C) della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi e simili) computata nella misura del 30%.



I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD. Si da infine atto che le consistenze sono state calcolate tenendo in considerazione la destinazione d'uso assentita al Comune: il piano secondo avente destinazione d'uso ad abitazione (vani principali e accessori diretti e pertinenze esclusive di ornamento) mentre il terzo piano avente destinazione d'uso a locale tecnico e locali di sgombero (pertinenze accessorie esclusive comunicanti e di ornamento).

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a 79,8 mq.**

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1980 al 01/01/1992	<b>Fino al 16/12/1980</b> - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****  <b>Dal 16/12/1980</b> - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 0,57 Piano T, 1 e 2
Dal 01/01/1992 al 27/05/2005	- **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 325,37 Piano T, 1, 2
Dal 27/05/2005 al 13/09/2010	<b>Fino al 05/09/2005</b> - **** Omissis **** - **** Omissis ****  <b>Dal 05/09/2005</b> - **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 84, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T, 1, 2, 3
Dal 13/09/2010 al 13/09/2011	- **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 84, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 2, 3



Dal <b>13/09/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	<b>Fino al 07/10/2011</b> – **** Omissis **** <b>Dal 07/10/2011</b> – **** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 84, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 2, 3
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/06/2022</b>	– **** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 84, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 371,85 Piano 2, 3

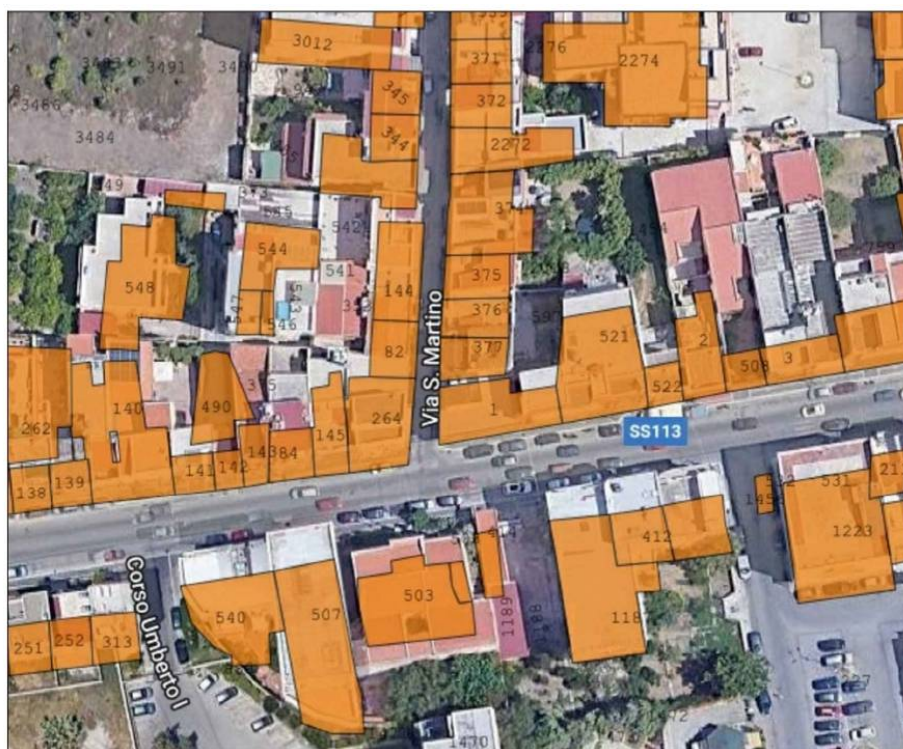
Dall'analisi degli atti catastali ed ipocatastali reperiti dallo scrivente nel ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

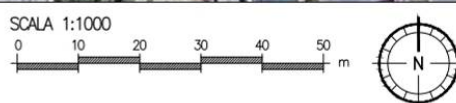
- la data del 31/10/1980 corrisponde alla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.965.1/1980);
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- la data del 27/05/2005 corrisponde alla VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE (n.10519.1/2005);
- la data del 13/09/2010 corrisponde alla VARIAZIONE PER DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, VARIAZIONE NELLA DESTINAZIONE (n.40363.1/2010);
- la data del 13/09/2011 corrisponde alla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 52096.1/2011);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- la data del 30/06/2022 corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica sintetica n° T331476.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica  
 Porzione di territorio – Ficarazzi  
 Estratta da Google Earth anno 2022  
 Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	84	6		A3	2	6 vani	108 mq	371,85 €	2,3	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

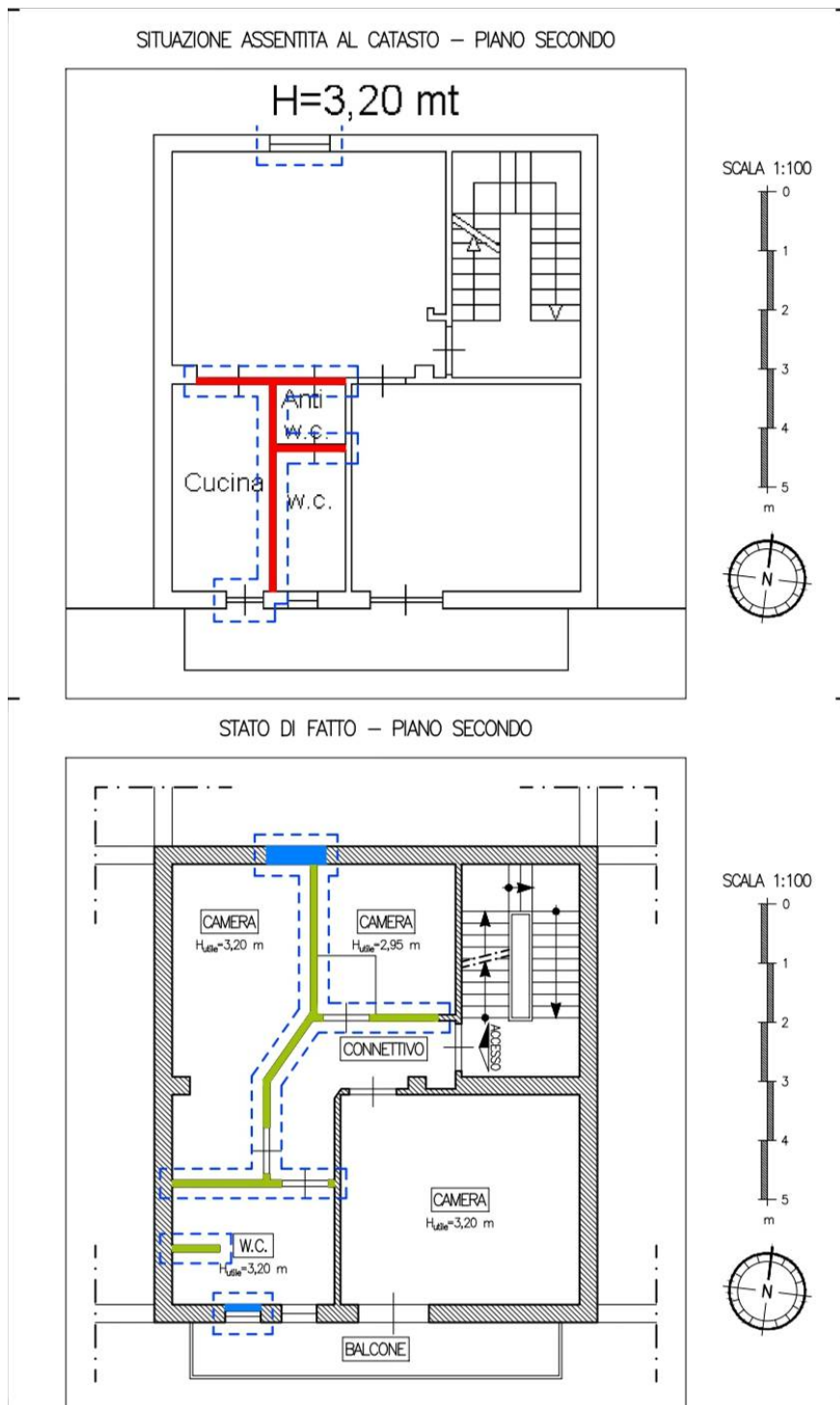
Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

- 1) Cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile al piano terzo (assentito come locale tecnico e utilizzato dal proprietario come zona giorno);
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Difformità aperture al piano secondo;
- 4) Difformità nelle altezze al piano terzo.





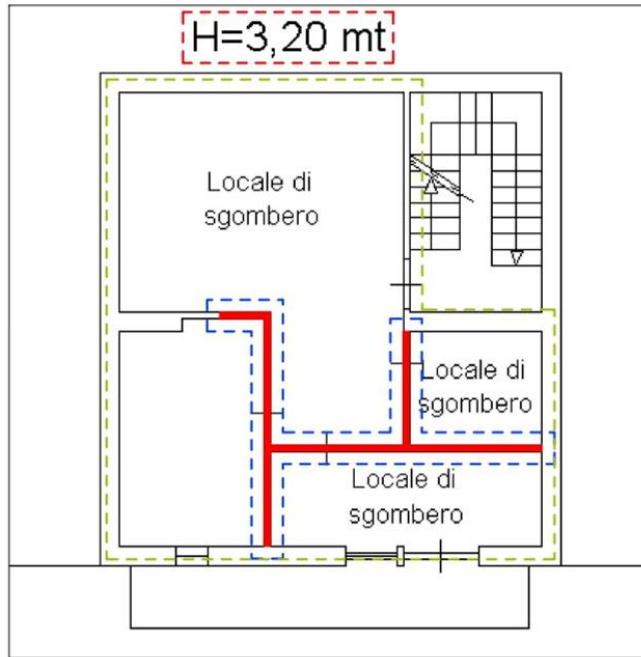
Da accesso agli atti effettuato dallo scrivente Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi lo scrivente Esperto ha riscontrato l'assenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento relative alle difformità appena descritte da cui si deduce che detti interventi sono stati realizzati senza alcun atto autorizzativo del Comune rendendo gli stessi illegittimi.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra stato dei luoghi e planimetria catastale ed ovviamente aggiornare i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

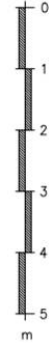




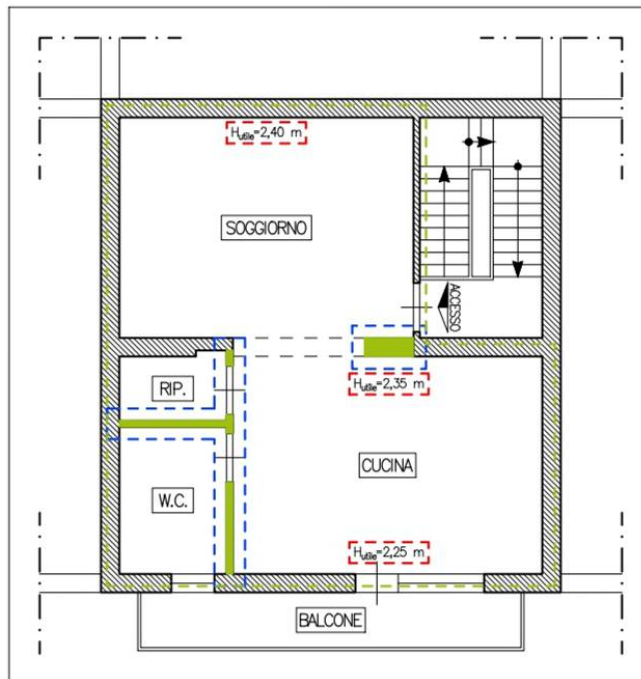
SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO – PIANO TERZO



SCALA 1:100






STATO DI FATTO – PIANO TERZO






SCALA 1:100



DIFFERENZA TRA CONDIZIONE ASSENTITA AL CATASTO E STATO DI FATTO

-  Diversa distribuzione spazi interni
-  Differenza nelle altezze
-  Cambio di destinazione d'uso

INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI

-  Demolizione tramezzi divisorii
-  Realizzazione tramezzi divisorii
-  Differenza aperture



Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 300,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri saranno posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (*Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici*).

## *STATO CONSERVATIVO*

---

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia si segnalano le seguenti criticità:

- l'estradosso dei balconi appaiono ricoperti da una rete a maglia stretta (tipo telo ombreggiante) di colore verde che ne inibisce una indagine visiva. Adottata per evitare l'eventuale caduta di parti ammalorate di intonaci esterni, lo scrivente ha appurato che alla data del sopralluogo la rete installata non manifesta sovraccarichi di materiale di risulta tali da generare la rottura e il pericolo di caduta dall'alto di parti ammalorate dell'estradossi dei solai in aggetto.
- l'estradosso del solaio di copertura al terzo piano, risulta soggetto a lievi infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura piana del fabbricato. Tale situazione, non verificata durante il sopralluogo effettuato, è riscontrabile dalle macchie sul solaio e dalle variazioni cromatiche di alcuni punti della pavimentazione del terzo piano. Inoltre, sulla parete nord del terzo piano, sono evidenti crepe superficiali non passanti dovute alle infiltrazioni delle acque meteoriche che filtrano dall'esterno non isolato verso l'interno.

## *PARTI COMUNI*

---

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati risulta avere in comune con i subalterni 4 e 5, il Sub 7 (Bene Comune Non Censibile - Scala) al piano terra e primo.

Tuttavia, dalle operazioni di sopralluogo è emerso che il terzo piano è raggiungibile attraverso lo stesso vano scala, che collega i piani inferiori con la copertura dell'immobile su cui sono installate le riserve idriche, indipendenti tra loro ma con l'autoclave in comune, dell'immobile oggetto di pignoramento e del subalterno 5 (Abitazione di tipo economico).

Appare quindi necessario consentire il passaggio nell'ultimo tratto del vano scala (che collega il secondo al terzo piano dello stabile) al proprietario del subalterno 5 per permettere eventuali interventi di manutenzione all'impianto idrico ausiliario di adduzione.



## *SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*

---

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

## *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI*

---

### **CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Ficarazzi (PA), in Corso Umberto I n°553. Distante circa 100 m dal Municipio e 500 m dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, in pieno centro cittadino, l'immobile, realizzato negli anni '80, consiste in un appartamento distribuito su due livelli (secondo e terzo piano) di un edificio a 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a. e tompagni probabilmente in conci di tufo, finito da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiato con colori neutri e tenui. Il fabbricato è completato da una copertura piana non calpestabile ma accessibile su cui sono state alloggiate le cisterne ausiliarie dell'impianto idrico di adduzione.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA**

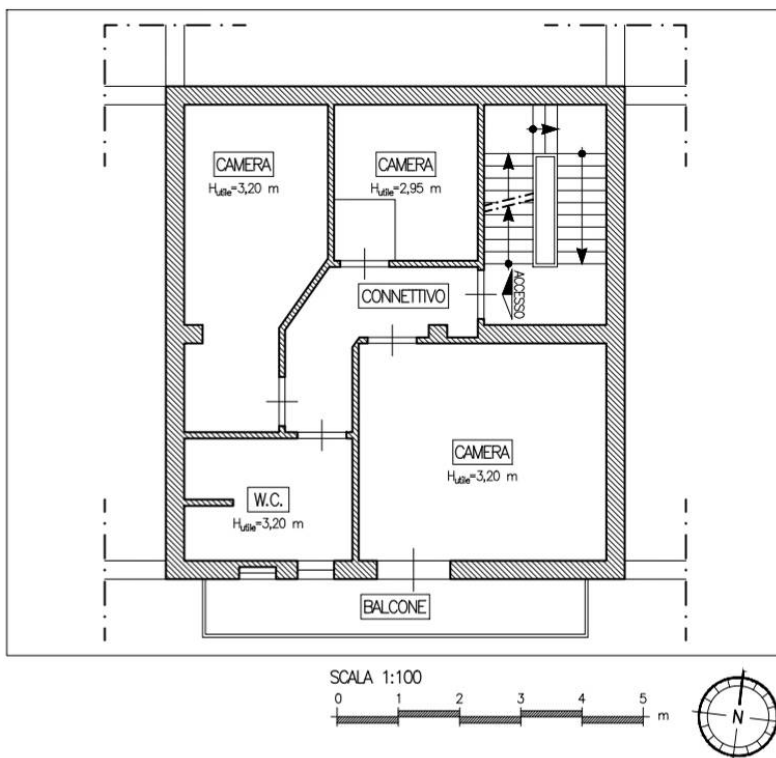
Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito al piano secondo (arredato e utilizzato come zona notte) e terzo (arredato ed utilizzato come zona giorno).

Il secondo piano, con accesso diretto dal vano scala, è composto da una stanza da letto e da un bagno (entrambi aeroilluminati dall'esterno con affaccio sul prospetto di Corso Umberto I), un balcone, un corridoio di distribuzione e due vani privi di aperture verso l'esterno ma dotati di finestre in vetrocemento verso il corridoio e il bagno. Dotato di infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato, il piano secondo è finito con il pavimenti e rivestimenti (nel bagno, fino ad una altezza di 1,20 m circa) in gres porcellanato, intonaco civile e tinte da interno.

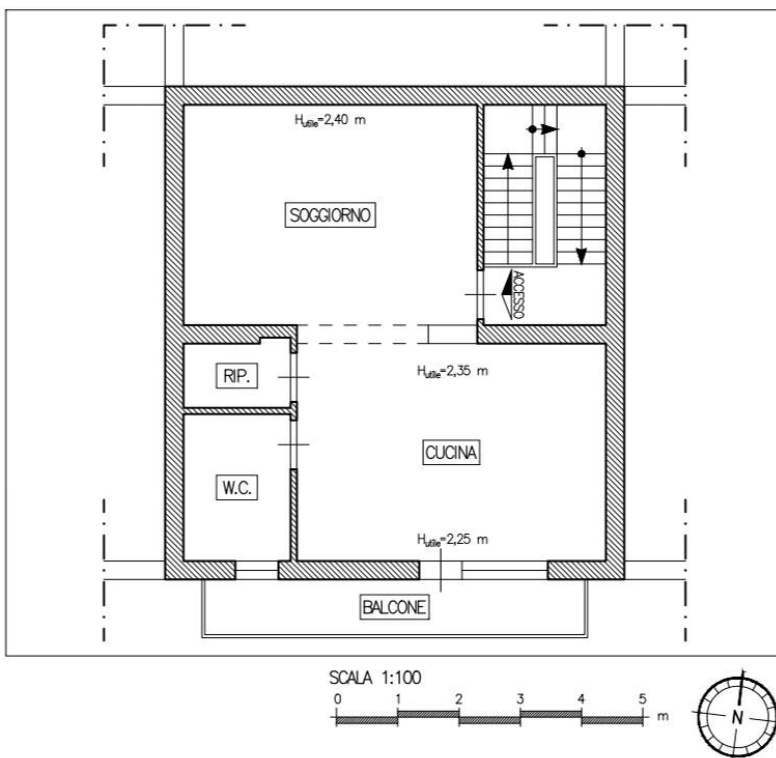
Il terzo piano, anch'esso con accesso diretto dal vano scala, è composto da una grande cucina-soggiorno e un bagno (entrambi aeroilluminati dall'esterno con affaccio sul prospetto di Corso Umberto I), un balcone e un piccolo ripostiglio. Dotato di infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in alluminio anodizzato, il piano terzo è finito con il pavimenti e rivestimenti (nel bagno, fino ad una altezza di 1,20 m circa) in gres porcellanato, intonaco civile e tinte da interno.



STATO DI FATTO – Planimetria del piano secondo



STATO DI FATTO – Planimetria del piano terzo



**RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1**

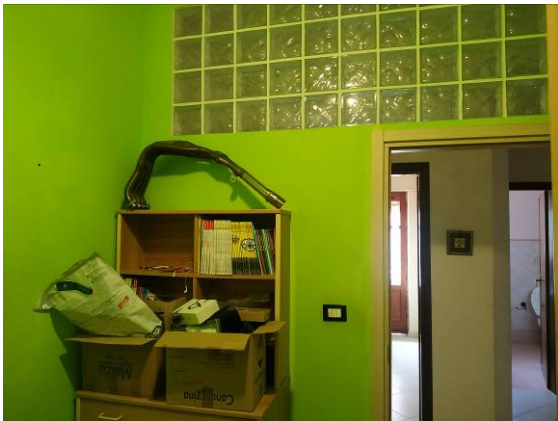
*Prospetto lato sx*



*Prospetto lato dx*



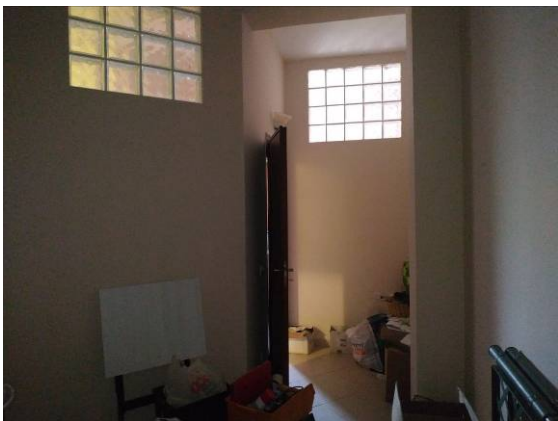
*Vano piano secondo*



*Camera da letto piano secondo*



*Vano piano secondo*



*W.C. piano secondo*



*Soggiorno piano terzo*



*Cucina piano terzo*



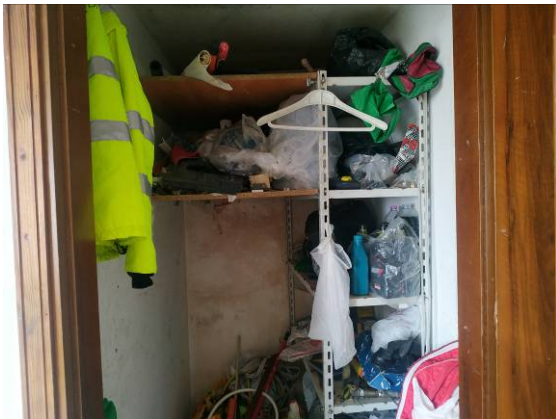
*Cucina piano terzo*



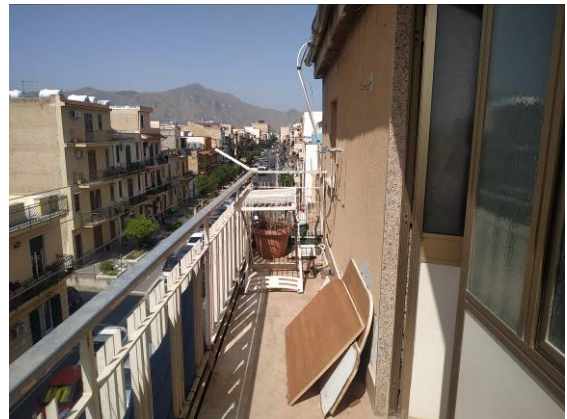
*W.C. piano terzo*



*Ripostiglio piano terzo*



*Balcone piano terzo*



## **IMPIANTI**

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas, caldaia e condizionamento. La fornitura dell'acqua avviene direttamente da acquedotto comunale con ulteriore ausilio di riserva idrica da 2.000 l e autoclave, quest'ultima in comune con l'immobile del piano primo. Lo scarico delle acque avviene direttamente in fognatura comunale. Come già in precedenza argomentato, l'impianto elettrico del vano scala, a servizio dell'illuminazione e dell'autoclave, viene collegato e



alimentato dal contatore dell'immobile oggetto di pignoramento e dell'immobile del piano primo, a mesi alterni per la ripartizione delle spese.

### CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in discreto stato sia sotto il profilo strutturale sia sotto il profilo manutentivo ed igienico-sanitario e risulta ad oggi agibile ma parzialmente abitabile, in riferimento al piano terzo, per la destinazione d'uso che ad oggi riveste (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"). Per quanto non esplicitato si rimanda agli elaborati grafici).

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il proprietario lo utilizza con la propria consorte, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà, come da Certificati Storici di Residenza rilasciati dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato dall'esecutato e dalla consorte.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1980 al 05/09/2005	- **** Omissis**** - **** Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Epifanio Messina	16/12/1980	10169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/12/1980	45866	37688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Palermo	18/12/1980	3491		
Dal 05/09/2005 al 07/10/2011	- **** Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli	05/09/2005	5202	2272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/09/2005	47808	28487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	08/09/2005	1106			



		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/10/2011	– **** Omissis****	Dott. Maurizio Lunetta	07/10/2011	18830	7284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	11/10/2011	48328	35055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	10/10/2011	17980	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Valerio Tripoli in data 05/09/2005 aveva per oggetto l'immobile nei suoi identificativi catastali precedenti (Fg.5, P.IIa 84, Sub. 3) che in seguito a variazioni al catasto ha dato origine all'immobile oggetto di pignoramento (Fg.5, P.IIa 84, Sub. 6).

L'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Epifanio Messina in data 16/12/1980 aveva per oggetto l'immobile nei suoi identificativi catastali originari (Fg.5, P.IIa 84, Sub. 1) che in seguito a variazioni al catasto ha dato origine all'immobile nello stato precedente (Fg. 5, P.IIa 84, Sub. 3) dell'immobile oggetto di pignoramento (Fg.5, P.IIa 84, Sub. 6).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 10/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Palermo il 11/10/2011

Reg. gen. 48329 - Reg. part. 7438

Importo: € 210.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 3,873 %

Rogante: Dott. Maurizio Lunetta

Data: 07/10/2021

N° repertorio: 18831





N° raccolta: 7285

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati per il contenuto della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità esplicitata. Formalità riferita al Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

### **TRASCRIZIONI**

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 09/09/2005

Reg. gen. 47808 - Reg. part. 28487

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto di compravendita, redatto in data 05/09/2005 dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 5202/2272. Formalità riferita al Sub. 3 che in seguito a variazioni catastali ha generato il Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 01/09/2007

Reg. gen. 62139 - Reg. part. 39794

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è testualmente riportato: "*Concessione edilizia in sanatoria per le opere di realizzazione di una elevazione di un piano secondo e terzo di un immobile costituito da n.4 elev. f.t. di cui il piano terra e il piano primo gi forniti di nulla osta per esecuzione di lavori edili prot. n.379 del 01.12.1966, sito in Ficarazzi, Corso Umberto I n.551-553 individuato al N.C.E.U. al Fg.5 P.IIIa 84 Sub.3*". Formalità riferita al Sub. 3 che in seguito a variazioni catastali ha generato il Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/04/2010

Reg. gen. 22012 - Reg. part. 13746

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è testualmente riportato: "*Concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento di un edificio a 4 elev. f.t. sito in Corso Umberto I n.539-541 censito al N.C.E.U. al Fg.5 P.IIIa 84 Sub.3, munito di N.O. per esecuzione lavori edili Prot.3790 del 01.12.1966 il piano terra ed il piano primo e di titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.955 del 16.07.2007 il piano secondo ed il piano terzo. L'intervento prevede la realizzazione di 4 unità immobiliari e precisamente una unità immobiliare al piano terra da adibire ad attività commerciale, due unità, una al primo ed una al secondo piano da adibire a civ. abit. ed un locale tecnico al terzo piano*". Formalità riferita al Sub. 3 che in seguito a variazioni catastali ha generato il Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 11/10/2011



Reg. gen. 48328 - Reg. part. 35055

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità riferita al Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 01/02/2022

Reg. gen. 4354 - Reg. part. 3462

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità riferita al Sub. 6 (immobile oggetto di procedura).

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Difformità urbanistico edilizie*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 2.500,00** importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- *Difformità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- *Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)* e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 200,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

## **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.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico di Ficarazzi è emerso che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato giusta "*Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili*" prot. n°3790 del 01/12/1966.

Il precedente proprietario, con "*Titolo edilizio in sanatoria*" n°955 del 16/07/2007 regolarizzava le sopraelevazioni del secondo e terzo piano e con "*Concessione Edilizia*" n°1329 del 10/02/2010 il comune autorizzava "*la realizzazione di quattro unità immobiliari e precisamente una unità immobiliare al piano terra da adibire ad attività commerciale, due unità immobiliari una posta al piano primo e l'altro al piano secondo da adibire a civile abitazione e un locale tecnico al piano terzo*".

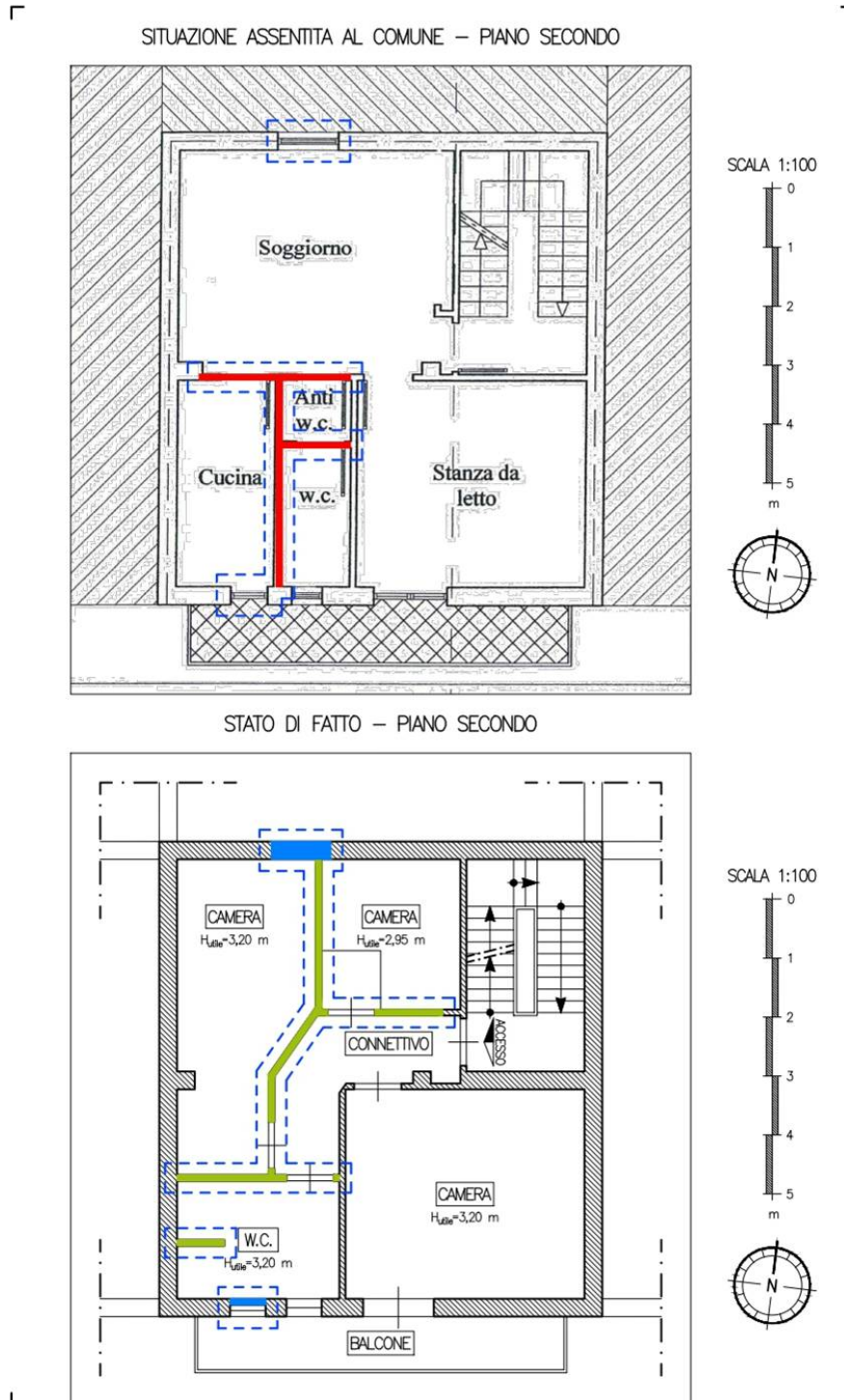
Infine è stato rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi l'"*Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità*" n°97 del 26/10/2010 relativa all'intero edificio a quattro elevazioni fuori terra composto da tre unità



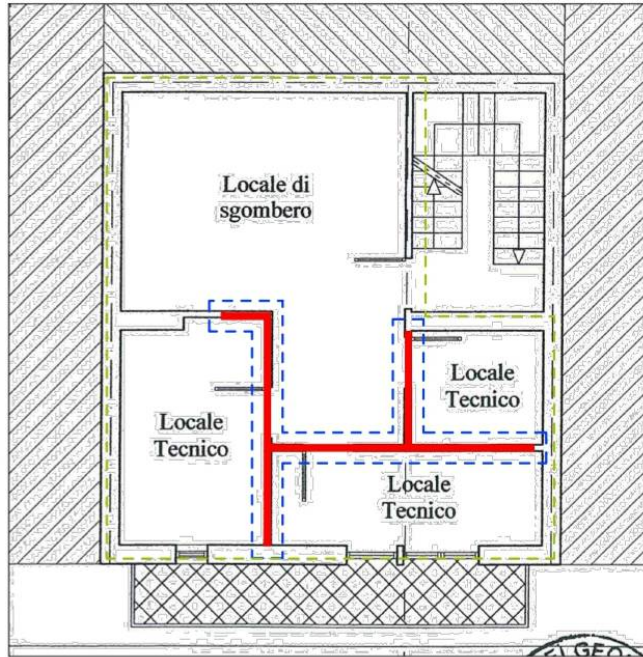
immobiliari e precisamente una attività commerciale al piano terra (sub. 4), due abitazioni civili, una al piano primo (sub. 5) e l'altra al piano secondo e terzo (sub. 6) "come da planimetrie catastali allegate".

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai precedenti proprietari o all'attuale esecutato.

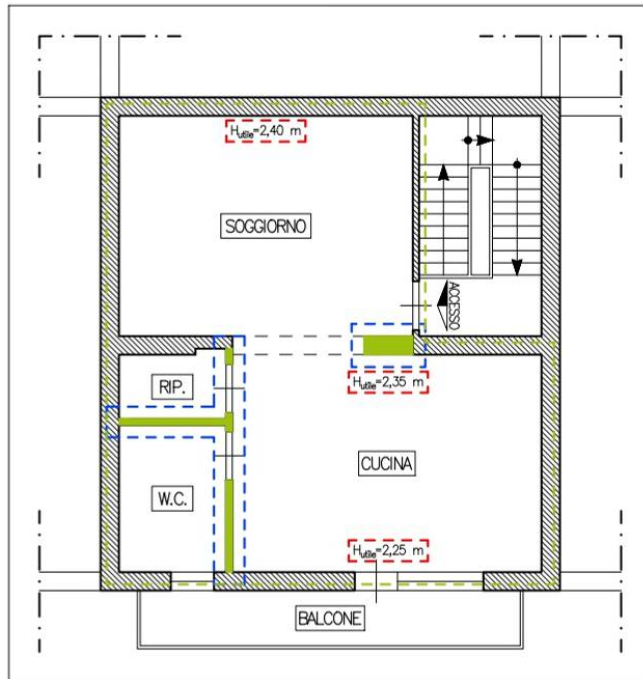
Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (*Allegato D - Ufficio Tecnico*).





SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE – PIANO TERZO






STATO DI FATTO – PIANO TERZO



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA  
AL COMUNE E STATO DI FATTO

-  Diversa distribuzione spazi interni
-  Cambio destinazione d'uso

INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI

-  Demolizione tramezzi divisorii
-  Realizzazione tramezzi divisorii
-  Difformità apertura

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 27/06/2022 e dall'analisi dei progetti depositati a corredo delle istanze di rilascio dei titoli edilizi analizzati, si evince che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato dei luoghi assentito dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi.

- 1) Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al Comune sono:  
Cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile al piano terzo (assentito come locale tecnico e utilizzato dal proprietario come zona giorno);
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Difformità aperture al piano secondo.

Prima di definire le pratiche edilizie necessarie per rendere conforme lo stato di fatto dell'immobile con la condizione assentita al Comune è necessario da parte dello scrivente espletare alcune brevi considerazioni, che per facilità di lettura verranno scandite come in precedenza elencate:

- 1) Il piano terzo è assentito al comune come locale tecnico e non è dotato dei requisiti igienico-sanitari per ospitare destinazioni d'uso diversi da locali tecnici o locali di sgombero poichè l'altezza interna utile è pari e inferiore a 2,40 m. Di conseguenza lo stato di fatto del piano terzo non può essere sanato.
- 2) La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata presentando una C.I.L.A. e versando al Comune l'importo della sanzione e dei diritti di segreteria;
- 3) Nella porzione di immobile al secondo piano una finestra sul prospetto principale risulta tamponata dall'interno e rimane visibile dall'esterno mentre la finestra nel fianco nord rappresentata nella condizione assentita al comune è inesistente nello stato di fatto. Considerando che l'immobile oggetto di pignoramento confina nel lato nord con un altro fabbricato, risulterebbe quindi impossibile ripristinare l'apertura come da progetto assentito. Questa particolare situazione implica il fatto che la distribuzione degli spazi del piano secondo, così come rappresentata negli elaborati grafici depositati al comune, non può essere regolarizzata. Infatti, l'ambiente che dovrebbe godere della finestra inesistente, è rappresentato negli elaborati grafici assentiti al comune come "soggiorno" che invece dovrebbe godere di una apertura aeroilluminante di superficie non inferiore a 1/8 della superficie dell'ambiente stesso.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (*Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico*).

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Ficarazzi una C.I.L.A. tardiva che prevede il pagamento a beneficio del Comune della sanzione di € 1.000,00, oltre i Diritti di Segreteria stimati dallo scrivente in € 100,00 avendo l'accortezza di elaborare un progetto ex-novo della porzione di immobile al secondo piano in quanto lo stato di fatto come riscontrato in ambito di sopralluogo non rispetterebbe le N.T.A. comunali né la normativa igienico-sanitaria in vigore, considerando che la porzione di terzo piano dovrà essere adibita a locale tecnico e/o locale di sgombero. Sarà poi necessario depositare una nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).



Per la definizione della pratica edilizia si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a € 1.400,00 equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del compendio pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad € 2.500,00. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 20/07/2022, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. può essere quantificato in € 200,00. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Occorre inoltre specificare che, prima di redigere l'A.P.E., è necessario regolarizzare gli immobili al Comune e al Catasto onde evitare incongruenze, in quanto qualunque variazione sia fisica che identificativa effettuata dopo aver redatto l'A.P.E, comporterebbe ai fini della vendita in fase notarile l'obbligo di redigerne una nuova.

#### *VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI*

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come in precedenza esplicitato, l'immobile è inserito in un contesto condominiale non costituito.

L'esecutato in fase di sopralluogo ha riportato verbalmente che l'impianto elettrico del vano scala è autonomo ma viene collegato a mesi alterni direttamente all'impianto elettrico dei subalterni 5 e 6. Questo permette di dividere le spese della luce e dell'autoclave non in funzione dell'effettivo utilizzo, ma direttamente nella cedola di pagamento dell'energia elettrica dei titolari dei contratti a servizio dei subalterni 5 e 6.



## STIMA DEL LOTTO

---

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I n°553  
Immobilie ubicato a Ficarazzi (PA), in Corso Umberto I n°553. Distante circa 100 m dal Municipio e 500 m dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, in pieno centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su due livelli (secondo e terzo piano) di un edificio a 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 84, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 63.201,60**

### **DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona centrale/centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di tipo economico;
- Taglio commerciale = immobile di circa 80 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Ficarazzi in zona centrale e centro urbano in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su *www.borsinoimmobiliare.it* e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'*Agenzia delle Entrate*, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007*.

In applicazione delle disposizioni del *Provvedimento del 27/07/2007* dell'*Agenzia delle Entrate* "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" **il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 700 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 761 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico



in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Le agenzie immobiliari consultate assegnano **un valore di mercato unitario pari a 835 €/mq** per gli immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, risultato dalla media matematica dei valori unitari medi delle agenzie consultate che fanno riferimento a trattative da loro condotte o a potenziali trattative nell'immediato futuro, al netto di eventuali provvigioni.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) **il valore di mercato unitario è pari a 764 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di agenzie immobiliari e di annunci pubblicitari, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 765 €/mq**, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,035**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 792 €/mq equivalente ad un valore di mercato totale di € 63.201,60**.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (*Allegato G – Stima del lotto*).





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I n°553	79,80 mq	792,00 €/mq	€ 63.201,60	100,00%	€ 63.201,60
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 63.201,60</b>

**Valore di stima: € 63.201,60**

### **DEPREZZAMENTI**

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base.

d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da Decreto di Nomina	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	300,00	€
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	200,00	€

**Valore finale di stima: € 50.721,36**

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.

Trabia, li 07/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Antoci Simone



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I n°553  
Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Corso Umberto I n°553. Distante circa 100 m dal Municipio e 500 m dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, in pieno centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su due livelli (secondo e terzo piano) di un edificio a 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 84, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 50.721,36**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.721,36**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I n°553		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 84, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	79,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia si segnalano le seguenti criticità: - l'estradosso dei balconi appaiono ricoperti da una rete a maglia stretta (tipo telo ombreggiante) di colore verde che ne inibisce una indagine visiva. Adottata per evitare l'eventuale caduta di parti ammalorate di intonaci esterni, lo scrivente ha appurato che alla data del sopralluogo la rete installata non manifesta sovraccarichi di materiale di risulta tali da generare la rottura e il pericolo di caduta dall'alto di parti ammalorate dell'estradossi dei solai in aggetto. - l'estradosso del solaio di copertura al terzo piano, risulta soggetto a lievi infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura piana del fabbricato. Tale situazione, non verificata durante il sopralluogo effettuato, è riscontrabile dalle macchie sul solaio e dalle variazioni cromatiche di alcuni punti della pavimentazione del terzo piano. Inoltre, sulla parete nord del terzo piano, sono evidenti crepe superficiali non passanti dovute alle infiltrazioni delle acque meteoriche che filtrano dall'esterno non isolato verso l'interno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Corso Umberto I n°553. Distante circa 100 m dal Municipio e 500 m dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, in pieno centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su due livelli (secondo e terzo piano) di un edificio a 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis ****. Il proprietario lo utilizza con la propria consorte, **** Omissis ****, come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà, come da Certificati Storici di Residenza rilasciati dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato dall'esecutato e dalla consorte.		

