

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Speciale Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del
R.G.E. promossa da

Partita IVA: *****
VIA *****, 25

CONTRO

Codice fiscale: *****

90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nata a Lercara Friddi il *****
&

Codice fiscale: *****

90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nato a Lercara Friddi il *****

N° Gen. Rep. **24/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

PERIZIA INTEGRATIVA/SOSTITUTIVA

Lotto 2

- Bene 2 - APPARTAMENTO CIVILE

Esperto alla stima:	Ing. Angelo Speciale
Codice fiscale:	SPCNGL91R30G273A
Partita IVA:	06764280829
Studio in:	Via del Mazziere n.46 - 90018 Termini Imerese
Telefono:	091-8439379
Email:	angelo.speciale.ing@gmail.com
Pec:	angelo.speciale@ordineingpa.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3	3
Lotto 2	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.829,23	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3	Errore. Il segnalibro non è definito.
NOTE lotti NN° 1 E 2	Errore. Il segnalibro non è definito.





INCARICO

All'udienza del 05/04/2023, il sottoscritto Ing. Speciale Angelo, con studio in Via Del Mazziere, 46 - 90018 - Termini Imerese (PA), email angelo.speciale.ing@gmail.com, PEC angelo.speciale@ordineingpa.it, Tel. 0918 439379, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ex Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, scala --, interno --, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37.749213, 13.599295)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 37.74885672844913, 13.602485268550648)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 6 oggi 5-7, scala --, interno --, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 37.749213, 13.599295)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA VILLAFRANCA, PIANO 2-3

L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13.

L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea "A - Centro storico". Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati.

L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici.

La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

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



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



Localizzazione satellitare Bene 2

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esito del controllo preliminare Negativo, in quanto mancante:

- Estratto catastale storico e attuale: visura e planimetria;
- Certificato di stato civile;
- Certificato di matrimonio.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:



- ***** ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****K
VIA VILLAFRANCA, 22
90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****
- ***** ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
VIA VILLAFRANCA, 22
90025 - Lercara Friddi (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con i seguenti fabbricati/unità immobiliari e/o spazi pubblici:

Fg. M.U., Particella 1184;
Fg. M.U., Particella 1185;
Via Giambrone;
Fg. M.U., Particella 1189;
Fg. M.U., Particella 1187;
Via Villafranca.



PROVINCIA DI PALERMO
COMUNE DI LERCARA FRIDDI
IDENTIFICAZIONE LOTTO CONFINI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA – FOGLIO M.U., PARTICELLA 1186

 Localizzazione lotto, Via Villafranca al civ. 22

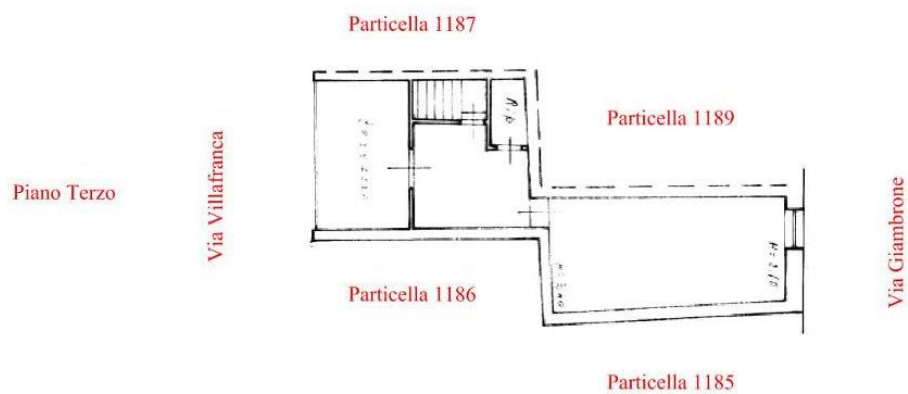
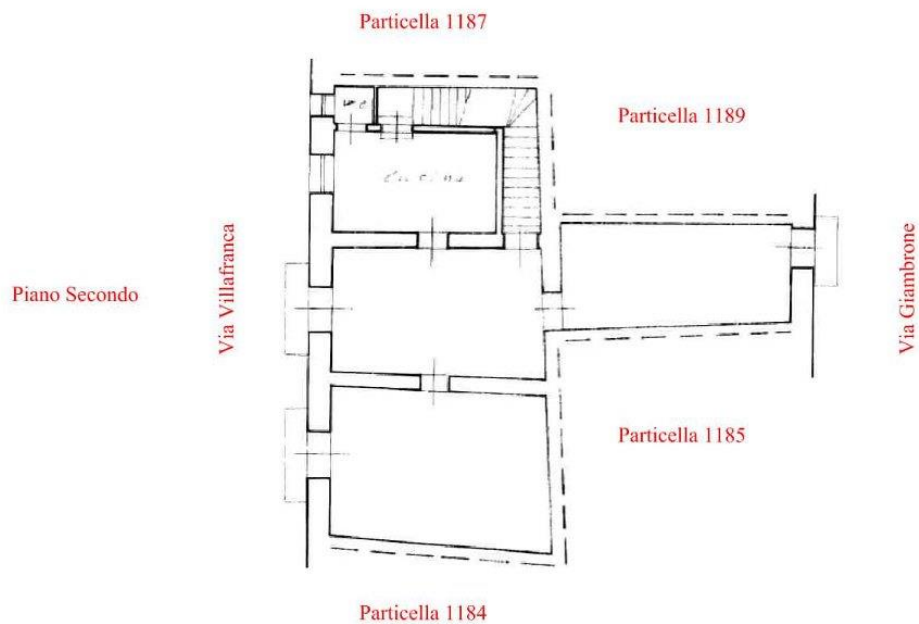


ORIENTAMENTO



CONFINI:
SUD-EST: Via Villafranca
NORD-EST: Particella 1184 e 1185
NORD-OVEST: Via Giambrone
SUD-OVEST: Particella 1189 e 1187





STRALCIO PLANIMETRIA CASTALE CON IDENTIFICAZIONE CONFINI
FOGLIO M.U., PARTICELLA 1186, SUB. 4.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,58 mq	96,50 mq	1	96,50 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	3,86 mq	4,37 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	2
Abitazione	26,65 mq	7,75 mq	1	7,75 mq	2,75 m	3
Terrazzo	8,51 mq	12,35 mq	0,25	3,09 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				108,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza immobiliare è necessario riferirsi alla superficie commerciale, questa è pari alla somma:

- della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misura dei Vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con l'altra unità immobiliare). Nel caso specifico l'unità immobiliare presenta una scala interna, al fine della misurazione, la superficie è stata computata una sola volta.

La misura di Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare si determina nel modo seguente:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

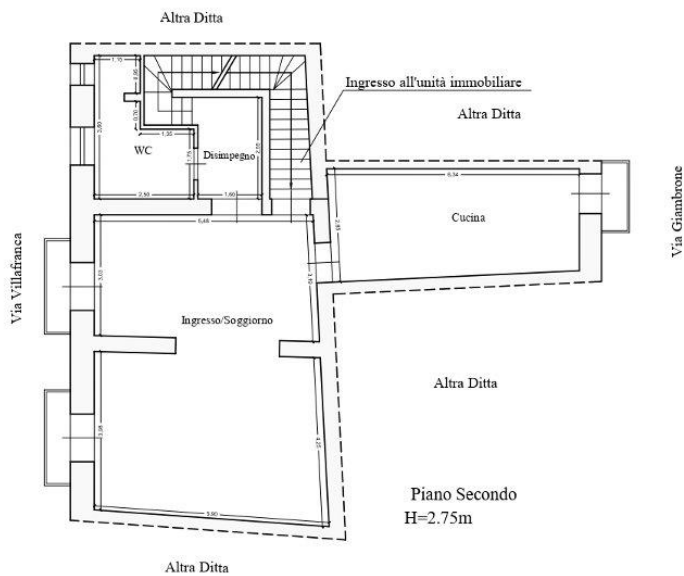
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Si precisa che la valutazione delle superfici è stata calcolata considerando l'unità in questione regolarizzata secondo quanto presente all'impianto catastale.

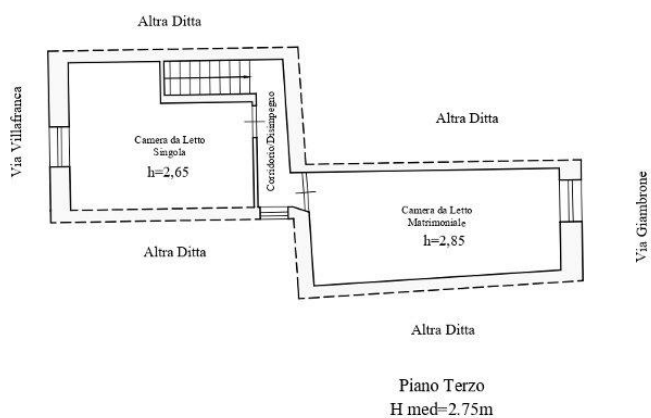
Di seguito si riporta rilievo metrico dello stato di fatto.



Rilievo Stato di fatto



Rilievo Stato di fatto Piano Secondo



Rilievo Stato di fatto Piano Terzo



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - *****K, proprietà per 1/2; ***** nato a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - ***** , proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Piano 2-3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - *****K, proprietà per 1/2; ***** nato a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - ***** , proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 302,13 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 05/10/2023	***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - *****K, proprietà per 1/2; ***** nato a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** - ***** , proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale , mq Rendita € 302,13 Piano 2-3

I coniugi ***** e ***** risultano gli attuali proprietari e corrispondono all'attuale titolarità catastale. La data ultima del 29/08/2023 è stata posta congruente in riferimento alla data dell'udienza.

Di seguito indicazioni specifiche sull'evoluzione catastale precedenti all'attuale proprietario.

Dal 05/12/1978 al 22/02/1979 risultano proprietari: ***** , nato a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. ***** , ***** , nata a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. ***** . I titolari riportati non coincidono con le risultanze catastali.

Dal 22/02/1979 al 29/08/2023 secondo dati catastali risultano proprietari: ***** , nata a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. *****K, ***** , nato a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. ***** . I titolari riportati coincidono con le risultanze notarili. Inoltre, si ha variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

I coniugi ***** e ***** acquistano con atto di compravendita Rep 7719/1900 del 22/02/1979, rogato dal Notaio Andrea Sorrentino, registrato presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 12/03/1979 ai nn. 10698/93564, dai Sigg. ***** nato a Lercara Friddi il ***** e ***** nata a Lercara Friddi il *****

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	500	1186	4		A4	6	6.5	130 mq	302,13 €	2-3	
--	-----	------	---	--	----	---	-----	--------	----------	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
500	1186				Ente urbano		76 mq mq			

Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione tra rilievo stato di fatto e planimetria catastale in atti risultano alcune difformità.

Nello specifico si rilevano differenze, nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interi, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento del piano Terzo.

Pertanto, l'acquirente dovrà procedere alla messa in regola o alla messa in pristino del fabbricato.

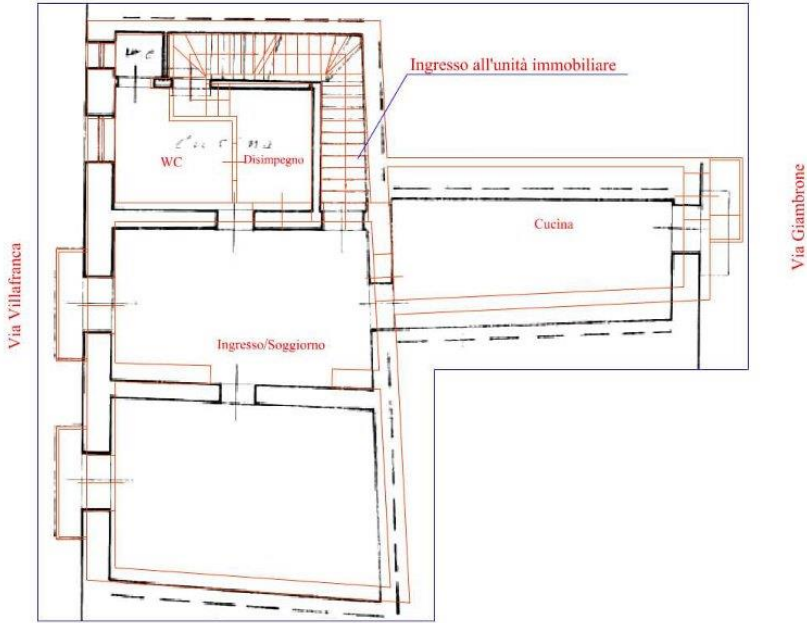
Di seguito confronto Planimetria Catastale e Rilievo Stato di fatto.



Sovrapposizione Rilievo stato di fatto – Planimetria Catastale



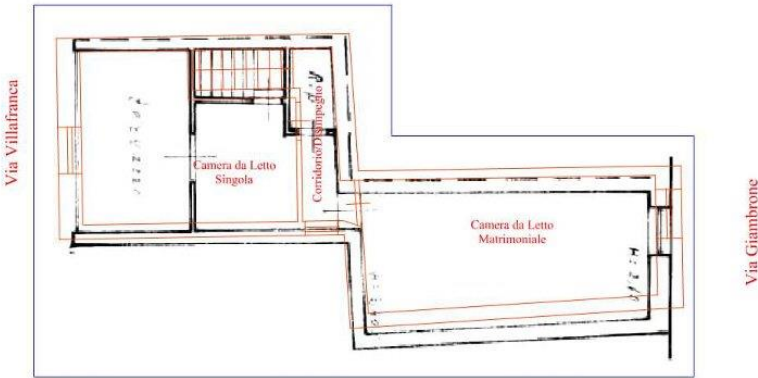
Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Secondo



Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Terzo



PRECISAZIONI

Da quanto emerso dagli atti la verifica di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. risulta negativa, in quanto mancante:

Certificato stato civile;

Certificato di matrimonio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Vedasi provvedimento G.Es. che onera il credito alla rettifica della nota di trascrizione.

La documentazione è stata acquisita dall'Esperto e allegata alla presente perizia.

PATTI

Come riportato nell'atto di vendita del 22/02/1979 Rep. 7719 e Racc. 1906, rogato dal Dottor Adrea Sorrentino,

l'immobile in oggetto viene venduto nello stato in cui si trova, con accessori e pertinenze, con servitù attive e quelle passive se con giusto titolo costituite, annessi e connessi, tutto incluso e nulla escluso od eccettuato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo eseguito e da quanto è stato possibile rilevare visivamente emergono alcune problematiche localizzate, in particolare, la presenza di muffa all'interno dell'immobile. Le zone più colpite riguardano il W.C. al piano secondo e le camere da letto ubicate al piano terzo, ex terrazzo.

In linea di massima risultano necessari interventi di manutenzione oltre alla regolarizzazione delle parti mediante messa in pristino dei luoghi.

Di seguito si riportano le foto scattate durante le operazioni peritali. Si rimanda all'allegato interessato per visualizzare il tutto nella sua completezza.





Prospetto immobile Via Villafranca (In rosso identificazione unità interessata)





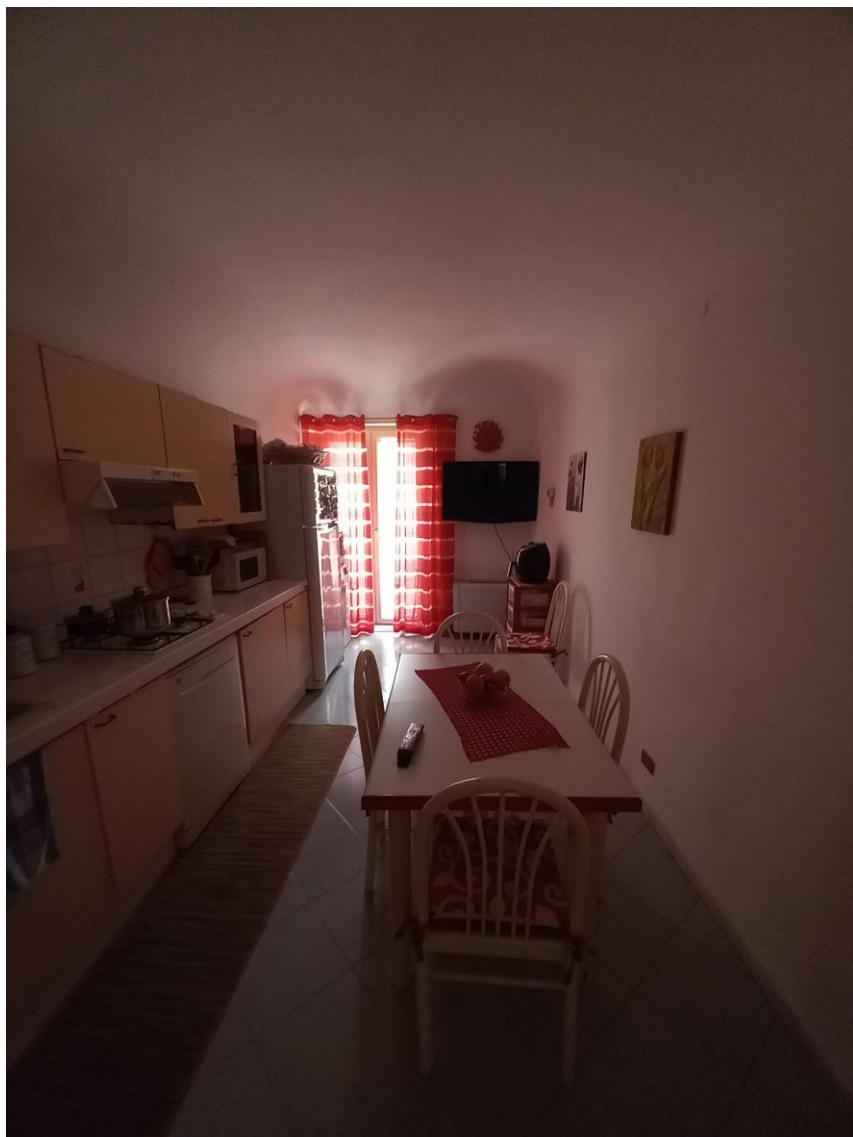
Prospetto immobile Via Giambrone (In rosso identificazione unità interessata)





Salone/Soggiorno





Cucina





Camera singola 3°P





Camera matrimoniale 3°P





Bagno 2°P

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta collocata in una palazzina singola a più elevazioni fuori terra composta da ulteriori proprietari non costituita ufficialmente in condominio.

Vista la consistenza immobiliare, la presenza di altre proprietà e considerato quanto definito dal codice civile (art. 1117) risultano presenti parti comuni quali torrino scala, il prospetto e quanto altro definito dalla normativa vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni eseguite in data 15/12/2022 e da quanto riportato nelle visure catastali storiche non risulta l'esistenza di pesi od oneri, quali censo, livello o uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è collocata all'interno di una palazzina facente parte di un aggregato.

L'appartamento, nel corso degli anni ha subito delle variazioni.

Tali opere di cui diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento dell'unità immobiliare, relativamente alla chiusura di una terrazza, la modifica del solaio di copertura a falda inclinata a solaio piano.

La struttura portante risulta essere principalmente in conci di tufo nella parte sopraelevata, con spessori decrescenti. I solai sono stati realizzati con diverse tipologie, tra cui travi in legno e tavelloni e travetti prefabbricati in c.a. e pignatte, scala in c.a. e balconi in pietra naturale con sovrastante lastra di marmo.

Tali indicazioni sono qualitative in quanto non risulta documentazione specialistica.

Gli interpiani sono variabili, al piano secondo circa 2.75-2.80m mentre il piano terzo presenta un'altezza media m 2.70.

La copertura dell'edificio risulta essere a tetto piano e tetto spiovente. Non si hanno indicazioni precise sulla consistenza degli impianti in quanto mancanti certificazione e progetti.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura l'ingresso è posto su Via Villafranca al civ. 22, accesso dotato da vano scala che collega i piani superiori.

Il piano secondo è composto da un ingresso/soggiorno, illuminata direttamente da due balconi prospicienti su Via Villafranca, una cucina illuminata direttamente da un balcone prospiciente su Via Giambrone, un W.C. illuminato direttamente da una finestra e un disimpegno con annesso scale di collegamento al piano terzo. Il piano terzo è composto da un corridoio/disimpegno illuminata direttamente da una finestra che collega una camera da letto singola illuminata direttamente da una finestra e una camera da letto matrimoniale illuminata direttamente da una finestra.

La pavimentazione risulta essere mista, al piano secondo è realizzata in piastrelle gres, mentre per il bagno e la zona cottura risulta piastrellata in ceramica, invece, al piano terzo, la pavimentazione risulta in parte in gres e in parte in marmo di graniglia.

Le pareti interne sono rifinite con gesso o tonachina fine e completate con tinteggiatura. Gli infissi risultano essere in alluminio con vetro a doppia lastra, mentre gli oscuranti sono del tipo tradizionale (persiane) realizzate in alluminio.

L'impianto elettrico, idrico e fognante risulta essere realizzato sottotraccia con le tecniche costruttive dell'epoca, pertanto da adeguare ai nuovi standard normativi.

Risultano presenti impianti di riscaldamento di quali termosifoni alimentati da caldaia a metano e impianto di raffrescamento di quale condizionatore split.

Non risultano particolari dotazioni condominiali, quali posti auto, aree comuni, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Signora ***** , in qualità di proprietaria e debitore esecutato, nata a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. ***** e dal Signor ***** , in qualità di proprietario e coniuge, nato a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. *****.



L'immobile funge da prima casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1979 al 29/08/2023	I coniugi: ***** ***** , nata a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** *****K, proprietà per (1/2); ***** ***** , nato a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** ***** ***** , proprietà per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA: *****K	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Sorrentino	22/02/1979	7719	1906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PALERMO	12/03/1979	10698	9354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	13/09/1979	688	287

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I coniugi ***** nata a Lercara Friddi (PA) il ***** e ***** nato a Lercara Friddi (PA) il 30/04/1949 acquistano con atto di compravendita Rep 7719/1900 del 22/02/1979, rogato dal Notaio Andrea Sorrentino, registrato presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 12/03/1979 ai nn. 10698/93564, dai Sigg. ***** nato a Lercara Friddi il *****e ***** nata a Lercara Friddi il *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 12/03/1979
Reg. gen. 10699 - Reg. part. 526
Importo: € 5.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Atto di finanziamento
Iscritto a Palermo il 06/02/1984
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 461
Importo: € 11.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 07/03/2023
Reg. gen. 11025 - Reg. part. 8921
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Come da provvedimento del G.Es. il creditore procedente dovrà rettificare la nota di trascrizione e indicando la quota del coniuge comproprietario.

Oneri di cancellazione

Come disposto al quesito n. 12 della nomina l'esperto non deve mai detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano le iscrizioni ipotecarie e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Si rileva la Costituzione di un fondo patrimoniale
Nota di trascrizione
Registro generale n. 23458
Registro particolare n. 16749

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/04/2011 Numero di repertorio 18456/4559
Notaio CRESCIMANNO UGO Codice fiscale CRS GUO 63S25 L219 X
Sede LERCARA FRIDDI (PA)

Ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

Difformità urbanistica-edilizia;



Difformità catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lercara Friddi in data 20/06/2023 con prot. 10174. Da tale certificato rilasciato da Comune di Lercara Friddi in data 27/06/2023 con prot. 1385 si evince che l'immobile ricade in Zona Omogenea A. Per maggiori chiarimenti si veda il certificato allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie a nome dei soggetti attuali titolari e precedenti proprietari.

La costruzione è antecedente al 1967 e ricade in zona A - Centro Storico

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità.

Durante gli anni nell'immobile sono stati effettuati interventi edilizi senza nessun titolo e quindi realizzati senza adeguato titolo edilizio.

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.

Dalla sovrapposizione tra rilievo stato di fatto e le planimetrie catastali, risultano delle difformità, nello specifico si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento dell'unità immobiliare, relativamente alla chiusura di una terrazza, la modifica del solaio di copertura a falda inclinata a solaio piano. Pertanto, l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione o alla messa in pristino delle opere realizzate abusivamente e contestuale aggiornamento della planimetria catastale.



Per tali difformità si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, l'avvio di un procedimento amministrativo presso il SUE, quale CILA-Tardiva o SCIA per la regolarizzazione interna e presentazione DOCFA per configurazione destinazione d'uso come d'impianto.

Relativamente alla parte impiantista non risultano certificati o dichiarazioni di conformità. Sarà opportuno eseguire interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti.

Di seguito confronto rilievo metrico-progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo la palazzina in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta costituita in condominio, pertanto, attualmente non si ha evidenza di vincoli o oneri.

Inoltre, come specificato nella sezione "Parti comuni" la palazzina non è ufficialmente costituita in condominio ma risulta di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Quindi eventuali spese di gestione e/o manutenzione su parti comuni dovranno ripartirsi secondo i millesimi di proprietà o altro sistema scelto dai condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La composizione del compendio immobiliare, in termini di destinazione d'uso e localizzazione, ha indirizzato il sottoscritto alla formazione di più lotti. Infatti, i beni oggetto di stima sono entità individuali e non pertinenziali.

La formazione dei lotti è così costituita:

Bene n.1 - Negozio, avente in passato funzione di attività commerciale, sito in Via Messina, da regolarizzare riconducendolo la destinazione d'uso a quella abitativa come d'impianto o simili;

Bene n. 2 - Appartamento, l'unità immobiliare avente carattere abitativo sito in Via Villafranca.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3
L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in



quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici. La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 1186, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 71.563,80

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, 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 e ispezionati i valori OMI (Valori per metro quadrato) hanno permesso di determinare il più probabile valore di mercato.

La stima è stata condotta ipotizzando l'immobile nella sua configurazione regolarizzata e successivamente applicate le relative detrazioni.

Questo valore è stato ridotto dei costi di regolarizzazione e messa in pristino, ed inoltre, ridotto di un ulteriore 15% per eventuali adeguamenti e correzioni della stima, per eventuali omissioni nella relazione, per diverso andamento del mercato immobiliare.

Eventuali difformità non riscontrate dalla predetta relazione restano comunque a carico dell'acquirente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3	108,43 mq	660,00 €/mq	€ 71.563,80	100,00%	€ 71.563,80
Valore di stima:					€ 71.563,80

Valore di stima: € 71.563,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Messa in pristino dei luoghi, CILA-Tardiva/SCIA, DOCFA e SCA	15000,00	€
Mancata immediata disponibilità, eventuali diverse modalità di vendita, fasi cicliche del mercato e rilanci in sede di gara.	5,00	%



Eventuali difformità non riscontrate dalla predetta relazione restano comunque a carico dell'acquirente.	10,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 45.829,23

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è il metodo mono parametrico, cioè basato sull'individuazione del prezzo unitario di mercato.

Dall'indagine dei valori OMI e dell'area geografica e della tipologia d'uso è possibile risalire ai valori limite di mercato presenti nel dominio. Considerando lo stato di conservazione, il valore utilizzato per la stima è quello maggiore stabilito dai dati OMI successivamente ridotto come meglio descritto nelle sezioni interessate.

Al più probabile valore di mercato unitario, così determinato, sono applicate le opportune detrazioni legate alla regolarizzazione urbanistica, costo progettazione, sanzioni, diritti e attività di messa in pristino dei luoghi. Inoltre, come disposto dal G.Es. il prezzo a base d'asta è ulteriormente ridotto del 15% al fine di rendere comprabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, la riduzione è motivata dai punti seguenti che possano concretizzarsi:

- nell' eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- che tengano conto del costo per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche non riscontrate in perizia;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnali la necessità di regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista catastale che urbanistico/edilizio.

Il valore determinato oltre ad essere ridotto dei costi di regolarizzazione o messa in pristino è ridotto di un ulteriore 15% per eventuali presenze di difformità urbanistiche/edilizie non evidenziate in perizia, differenze del mercato, non disponibilità immediata degli immobili, ecc.

L'acquisto del bene 1 - Negozio, comporta la costituzione di una servitù di passaggio con eventuale formazione di parti comuni con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg. Mu, particella 3189 sub. 8. Tali oneri restano a carico del futuro acquirente.

L'acquirente si fa proprio carico di eventuali difformità riscontrate successivamente all'acquisto e non evidenziate in perizia e di tutti gli interventi di manutenzione o attività per rendere l'immobile adeguato ad uso civile.

Il costo degli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria rimane a carico del futuro acquirente.

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.



ALLEGATI PERIZIA

ALLEGATI01-VERBALI e PEC

- Avviso di sopralluogo n.1
- Verbale Sopralluogo n.1
- Allegati Verbale di Sopralluogo n. 1

ALLEGATI LOTTO 2 - BENE 2

ALLEGATIB2-TITOLI E CERTIFICATI

- Atto di compravendita + nota di trascrizione_del 22.02.1979_rep. 7719_racc. 1906
- Certificati_Stato_Civile_e_Anagrafe
- Richieste Stato Civile e Anagrafe

ALLEGATIB3 - CARTOGRAFIA E VISURE

- Estratto di mappa
- Ispezioni
- Planimetria
- Visure
- Foto_satellitare

ALLEGATIB4-ELABORATI PROGETTUALI UTC.

- BOLLETTINO_DIRITTI DI ISTRUTTORIA_CDU
- BOLLETTINO_DIRITTI DI SEGRETERIA_CDU
- CDU_nota_prot._n._1385_(A.T.)_del_21.6.2023_Marcato
- Domanda di Accesso Atti_n. 1
- Istanza CDU
- Nota Comune del 23.03.2023_prot. 1384
- Nota del Comune_prot._n._1532_(A.T.)_del_10.7.2023_Marcato
- Ricevuta del 01.07.2023_prot. 11448
- Ricevuta DEL 20.06.2023
- Ricevuta del 20.06.2023_prot. 10182

ALLEGATIB5-PLANIMETRIE ELABORATE

- Rilievo stato di fatto p. 2_p.3 del 16.05.2023
- Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale
- Sovrapposizione rilievo stato di fatto del 16.05.2023 - Planimetria catastale

ALLEGATIB6-STIMA

- OMI
- Dati Geometrici



ALLEGATIB7-FOTO

- Documentazione Fotografica

ALLEGATIB8-CONFINI

Confini

Termini Imerese, li 20/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Speciale Angelo

