
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

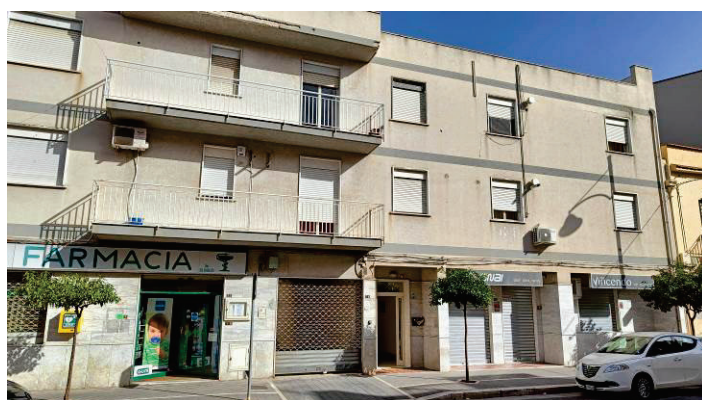
INCARICO

All'udienza del 30/05/2023, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2023 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, 685, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.088955, 13.466470)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I, 685, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di piano secondo individuato in catasto al Fg. 4, p.lla 526 sub 16.

L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. ed un piano cantinato, con accesso dal civico 685 di c.so Umberto I a Ficarazzi. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1), da questo a sua volta ad un corridoio (2) che disimpegna rispettivamente un w.c. (3) due ripostigli (4 e 7), una camera (6) ed una cucina-soggiorno (5).

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in laminato effetto legno tranne cucina e wc che sono in gres. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in condizioni precarie e privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

Alcuni segni di infiltrazione nei pressi dell'ingresso, in parte proveniente dal lastrico solare soprastante ed in parte per qualche presunta perdita proveniente dal w.c.

Alcuni materiali di risulta sono stati rinvenuti nell'appartamento per il cui sgombero e smaltimento si stima un costo di € 300,00.

Cucina e camera prendono aria e luce dal prospetto principale, il wc è arieggiato mediante aspirazione forzata (aspiratore mancante).

In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare (adeguamento impianto elettrico, idrico-sanitario, risanamenti e spese accessorie) per una spesa stimata di € 5.000,00.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/09/2023.
Custode delle chiavi: Custode Nominato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'u.i. confina con vano scale ad ovest e nord; con i subalterni 14-15 a nord ed Est; con i subalterni 12-13 ad Ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	74,50 mq	1	74,50 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1994 al 18/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 526, Sub. 16 Categoria A2, Cons. 3,5 Piano 2
Dal 18/04/1999 al 30/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 526, Sub. 16 Categoria A2, Cons. 3,5

		Piano 2
Dal 30/12/2006 al 29/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 526, Sub. 16 Categoria A2, Cons. 3,5 Piano 2
Dal 29/09/2008 al 30/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 526, Sub. 16 Categoria A2, Cons. 3,5 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	526	16		A2		3,5			2	

Corrispondenza catastale

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

Agli atti del catasto risulta il civico 683 anziché 685 come nella realtà.

La planimetria catastale risulta non abbinata sicché si è fatto riferimento alla planimetria ed all'elaborato planimetrico alla data di costituzione del 19/05/1994.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia delle opere di manutenzione da fare.

- Adeguamento/ripristino impianto elettrico
- Verifica ed eventuale riparazione impianto idrico sanitario nel wc
- piccoli interventi di riparazione edile
- riparazione/sostituzione porte in legno tamburato e portoncino di ingresso



Umidità dal terrazzo superiore



Umidità dal terrazzo superiore



Ingresso - Umidità per perdita dai sanitari retrostanti (bidet, lavabo)



Ingresso - Umidità per perdita dai sanitari retrostanti (bidet, lavabo)



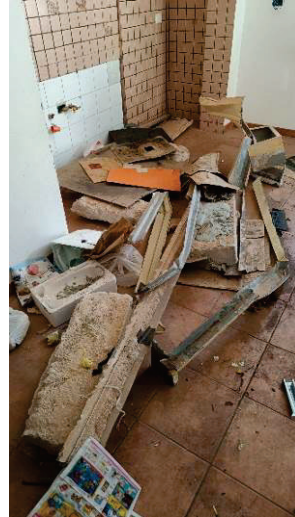
w.c. - Piastrellatura e finitura mancanti



w.c. - Rubinetto manomesso



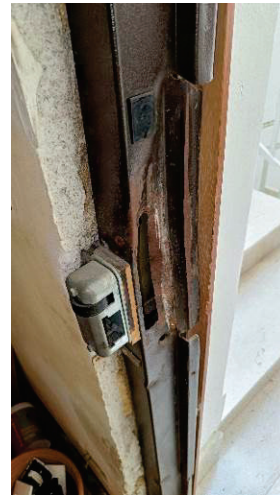
Quadretto e cassetta di derivazione



Sfabbricidi ed altri materiali di risulta



Ingresso - Porta blindata manomessa)



Ingresso - Porta blindata manomessa



Cucina - Porta bucata



Camera - porta bucata

PARTI COMUNI

Il vano scala con accesso al civico 685 (p.lla 526 sub 6) è comune a tutti i piani in elevazione.
Inoltre sono comuni anche la corte interna, il locale autoclave ed il relativo corridoio di accesso dalla strada pubblica, individuati con identificativo p.lla 526 sub 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 4 P.lla 526 Sub 16

Appartamento a piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con accesso su c.so Umberto I, 685.

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: 2,70 m

Str. verticali: c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura fabbricato: a terrazzo

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: rivestimento in laminato effetto legno

Rivestimenti cucina e wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone blindato sul vano scala comune; finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera e tapparelle esterne in plastica.

Infissi interni: in legno tamburato

Scale: interna, comune agli altri piani, rivestita in marmo con ringhiera in ferro

Impianto elettrico: sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità

Impianto termico: a radiatori - manca di dichiarazione di conformità

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2008 al 30/09/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo	29/09/2008	16666	

		Sanfilippo			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Palermo il 07/10/2008
 Reg. gen. 12209 - Reg. part. ***
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Giacomo Sanfilippo
 Data: 29/09/2008
 N° repertorio: 16667
 N° raccolta: 5426

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Palermo il 03/03/2023
 Reg. gen. 10565 - Reg. part. 8553
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A, sottozona A3, del vigente PRG del comune di Ficarazzi, la cui variante è stata approvata con D.A. del 24/09/2007.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione n. 149/90 del 26/05/1990
- 2) Concessione n. 293/92 del 07/09/1992 e relativa variante con autorizzazione n. 34/97
- 3) Concessione n. 294/92 del 03/07/1992 in variante della concessione di cui al punto 1.

Ha conseguito autorizzazione di agibilità n. 5857/CC/94 del 14/07/1997.

Ai fini della conformità edilizia non sono state riscontrate irregolarità rispetto al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con riferimento alla dichiarazione dell'amministrazione condominiale (all. 9) esistono i seguenti vincoli ed oneri.

- 1) importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione: € 312,00
- 2) importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: NESSUNA SPESA STRAORDINARIA
- 3) importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 583,15
- 4) sull'esistenza o meno di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'unità immobiliare indicata: NESSUNA
- 5) millesimi di proprietà: NESSUNA TABELLA MILLESIMALE, RIPARTIZIONE IN PARTI UGUALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I, 685, piano 2
Appartamento di piano secondo individuato in catasto al Fig. 4, p.lla 526 sub 16. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni ft. ed un piano cantinato, con accesso dal civico 685 di c.so Umberto I a Ficarazzi. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1), da questo a sua volta ad un corridoio (2) che disimpegna rispettivamente un w.c. (3) due ripostigli (4 e 7), una camera (6) ed una cucina-soggiorno (5). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in laminato effetto legno tranne cucina e wc che sono in gres. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in condizioni precarie e privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Alcuni segni di infiltrazione nei pressi dell'ingresso, in parte proveniente dal lastrico solare soprastante ed in parte per qualche presunta perdita proveniente dal w.c. Alcuni materiali di risulta sono stati rinvenuti nell'appartamento per il cui sgombero e smaltimento si stima un costo di € 300,00. Cucina e camera prendono aria e luce dal prospetto principale, il wc è arieggiato mediante aspirazione forzata (aspiratore mancante). In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare (adeguamento impianto elettrico, idrico-sanitario, risanamenti e spese accessorie) per una spesa stimata di € 5.000,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 526, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 60.345,00

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni civili tenendo della posizione centralissima e della vicinanza a tutti i servizi (farmacia, scuole, negozi di vicinato etc.).

Si terrà conto dell'allontanamento di alcuni materiali di risulta e di alcune opere di manutenzione da fare prevedendo le opportune decurtazioni alla stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I, 685, piano 2	74,50 mq	810,00 €/mq	€ 60.345,00	100,00%	€ 60.345,00
				Valore di stima:	€ 60.345,00

Valore di stima: € 60.345,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	20,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Ripristino impianto elettrico, idrico-sanitario, risanamento umidità, porte, tinteggiatura, accessori etc.	5000,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€
Sgombero e conferimento a discarica autorizzata di sfabbricidi e materiali di risulta compreso manodopera, trasporto ed oneri	300,00	€
Quote condominiali non pagate negli ultimi due anni	583,15	€

Valore finale di stima: € 41.500,00 in c.t.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldanza Salvatore

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I, 685, piano 2
Appartamento di piano secondo individuato in catasto al Fg. 4, p.lla 526 sub 16. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. ed un piano cantinato, con accesso dal civico 685 di c.so Umberto I a Ficarazzi. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1), da questo a sua volta ad un corridoio (2) che disimpegna rispettivamente un w.c. (3) due ripostigli (4 e 7), una camera (6) ed una cucina-soggiorno (5). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in laminato effetto legno tranne cucina e wc che sono in gres. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in condizioni precarie e privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Alcuni segni di infiltrazione nei pressi dell'ingresso, in parte proveniente dal lastrico solare soprastante ed in parte per qualche presunta perdita proveniente dal w.c. Alcuni materiali di risulta sono stati rinvenuti nell'appartamento per il cui sgombero e smaltimento si stima un costo di € 300,00. Cucina e camera prendono aria e luce dal prospetto principale, il wc è arieggiato mediante aspirazione forzata (aspiratore mancante). In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare (adeguamento impianto elettrico, idrico-sanitario, risanamenti e spese accessorie) per una spesa stimata di € 5.000,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 526, Sub. 16, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A, sottozona A3, del vigente PRG del comune di Ficarazzi, la cui variante è stata approvata con D.A. del 24/09/2007.

Prezzo base d'asta: € 41.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Corso Umberto I, 685, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 526, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	74,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia delle opere di manutenzione da fare. - Adeguamento/ripristino impianto elettrico - Verifica ed eventuale riparazione impianto idrico sanitario nel wc - piccoli interventi di riparazione edile - riparazione/sostituzione porte in legno tamburato e portoncino di ingresso		
Descrizione:	<p>Appartamento di piano secondo individuato in catasto al Fg. 4, p.lla 526 sub 16. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. ed un piano cantinato, con accesso dal civico 685 di c.so Umberto I a Ficarazzi. Dal vano scala si accede internamente ad un piccolo ingresso (1), da questo a sua volta ad un corridoio (2) che disimpegna rispettivamente un w.c. (3) due ripostigli (4 e 7), una camera (6) ed una cucina-soggiorno (5). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono rivestiti in laminato effetto legno tranne cucina e wc che sono in gres. I rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. È inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è del tipo a radiatori in alluminio. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico, sotto traccia, è in condizioni precarie e privo di dichiarazione di conformità come pure quello del gas ed idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Alcuni segni di infiltrazione nei pressi dell'ingresso, in parte proveniente dal lastrico solare soprastante ed in parte per qualche presunta perdita proveniente dal w.c. Alcuni materiali di risulta sono stati rinvenuti nell'appartamento per il cui sgombero e smaltimento si stima un costo di € 300,00. Cucina e camera prendono aria e luce dal prospetto principale, il wc è arieggiato mediante aspirazione forzata (aspiratore mancante). In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare (adeguamento impianto elettrico, idrico-sanitario, risanamenti e spese accessorie) per una spesa stimata di € 5.000,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 07/10/2008
Reg. gen. 12209 - Reg. part. ***
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Giacomo Sanfilippo
Data: 29/09/2008
N° repertorio: 16667
N° raccolta: 5426

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 03/03/2023
Reg. gen. 10565 - Reg. part. 8553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura