
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **120/2023**
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi,

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	26
Elenco allegati	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.300,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30

INCARICO

In data 10/11/2023, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c. con notifica da parte della Cancelleria in data 13/11/2023

In data 15/11/2023, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 01/12/2023, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

PREMESSA

Dalla documentazione agli atti prodotta dal creditore precedente, nonché dalla documentazione reperita dal sottoscritto esperto stimatore, si ricostruiscono cronologicamente i vari avvenimenti propedeutici alla redazione della presente perizia di stima:

- Il sig. ******Omissis****** (creditore), in data **25/07/2017**, con contratto registrato in data 10/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5, concedeva in locazione ad uso abitativo, per la durata di anni di anni 4 + 4, alla sig.ra ******Omissis****** (debitrice), un immobile sito in Rozzano (MI) alla Via Monte Pollino n. 5.
- Data la perdurante morosità della sig.ra ******Omissis******, per una somma complessiva di € 16.258,76, oltre spese legali ed interessi maturati, in data **08/04/2021**, l'odierno creditore citava in giudizio la comparente dinanzi il Tribunale di Milano, al fine di convalidare lo sfratto per morosità e la liberazione dell'immobile concesso in locazione.
- In data **11/10/2021**, il Tribunale di Milano, ingiungeva all'odierna esecutata di pagare i canoni scaduti al momento dell'intimazione dello sfratto, gli interessi maturati, i canoni a scadere sino all'esecuzione dello sfratto e le spese processuali.
- In data **26/02/2022**, decorsi i termini concessi per proporre opposizione, il Tribunale di Milano rendeva esecutivo il decreto ingiuntivo.
- In data **17/04/2023**, non avendo la debitrice corrisposto né il debito pregresso, né i canoni di locazione maturati sino al rilascio dell'immobile, avvenuto il 15/11/2021, il creditore notificava **atto di precetto**, per un importo complessivo di € 28.925,42, oltre spese ed interessi legali, manifestando, in caso di mancato pagamento, la volontà di procedere ad esecuzione forzata delle somme dovute.
- Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, il sig. ******Omissis****** avviava il processo esecutivo, notificando, in data **10/07/2023** (atto notificato UNEP – Termini Imerese, ai sensi

dell'art. 149 c.p.c.), alla sig.ra ****Omissis****, **atto di pignoramento immobiliare** sulla piena ed intera proprietà (1/1) del bene immobile adibito a civile abitazione, ubicato nel Comune di Ficarazzi (PA) alla Via Vincenzo Bellini n. 38, piano terra, identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al **folio 1, particella 1214, subalterni 1 e 6 graffati**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 402,84.

Il pignoramento veniva restituito al creditore procedente in data 25/08/2023, **trascritto** a Palermo in data **18/09/2023** ai NN. 45672/35245 e depositato telematicamente in data 05/10/2023.

- In data **20/09/2023**, avveniva il deposito **dell'istanza di vendita dell'immobile pignorato** precedentemente descritto e, in data **05/10/2023**, il deposito della nota di trascrizione del pignoramento.
- In data **03/11/2023**, dopo la proroga concessa dall'Ill.mo G.E., veniva depositata la **certificazione notarile sostitutiva**.

DESCRIZIONE



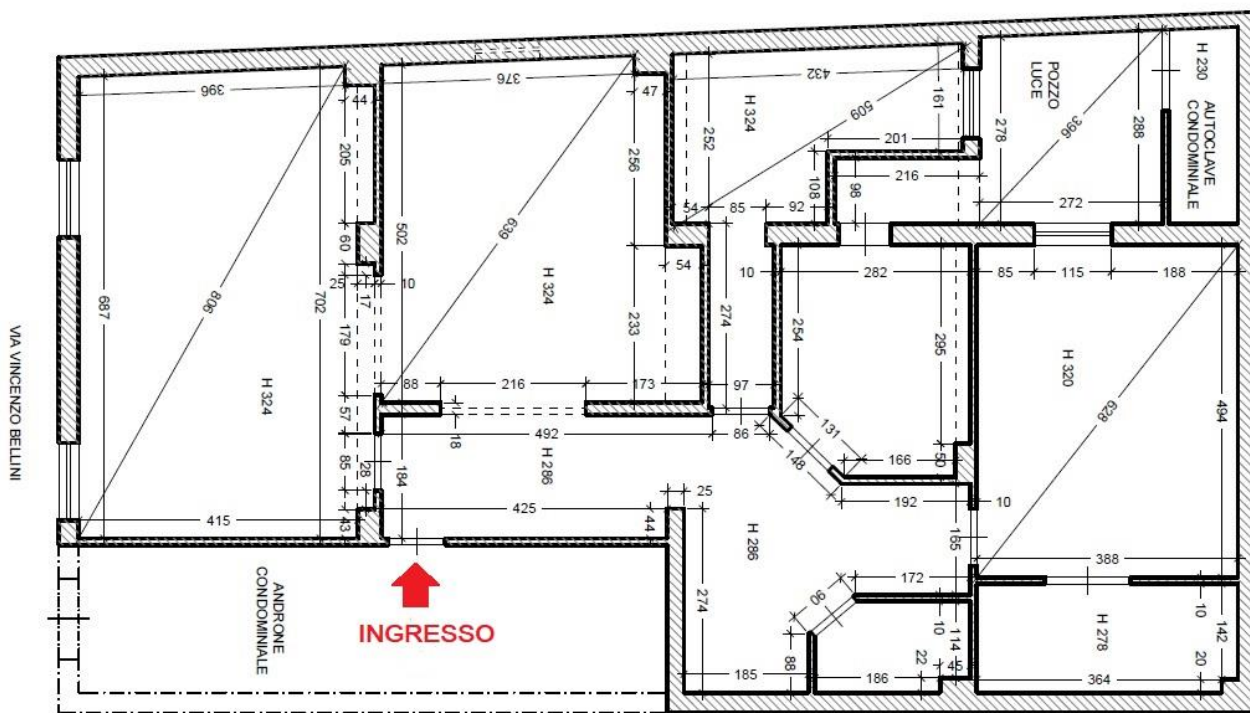
Ubicazione del fabbricato nel tessuto urbano



Prospetto principale sulla Via Bellini



Prospetto laterale su area a verde



Planimetria dello stato di fatto con quote

Il cespite pignorato, sito in Ficarazzi alla Via Vincenzo Bellini n. 38, ovvero nella zona di espansione a Nord del centro urbano, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra; ad essa si accede dall'androne condominiale, nel quale è ubicata anche la scala di collegamento con i piani superiori.

L'edificio, situato in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, si trova molto vicino alle varie attività commerciali ed agli edifici amministrativi del paese, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali.

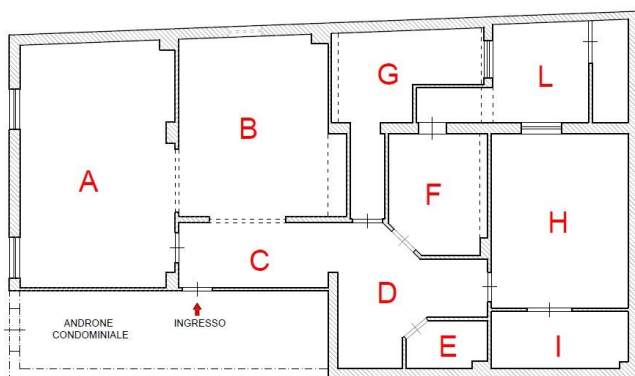
Il prospetto principale versa in cattivo stato di manutenzione, presentando parti di intonaco ammalorato e scrostato, il rivestimento del basamento privo di varie piastrelle, l'intradosso dei balconi aggettanti fortemente degradato, privo di intonaco e con i ferri di armatura esposti ed arrugginiti.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, si presenta in stato di abbandono, con evidenti opere di ristrutturazione non completate: lo stesso, infatti, è privo dei serramenti esterni, degli infissi interni, del sottofondo, del massetto, della pavimentazione, dei sanitari e di tutti gli impianti; in alcuni ambienti l'intradosso del solaio è privo di intonaco, mentre, in altri, è stato ricoperto con un controsoffitto in cartongesso; alcune pareti sono state picchettate, per realizzare future opere di rasatura; altre, invece, sono rifinite con intonaco per interni a base di gesso ed altre ancora sono al grezzo.

Il pozzo luce, sotto il quale è realizzata la cisterna d'acqua condominiale e dal quale si accede ad un piccolo locale tecnico in cui è allocato l'autoclave che serve tutte le unità immobiliari del fabbricato, si presenta particolarmente degradato: sulle pareti che lo circondano vi sono evidenti tracce di umidità

da risalita, con presenza di muffe e licheni e la pavimentazione è fortemente danneggiata dalla costante presenza dell'acqua che fuoriesce dalla botola della cisterna.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, poiché, come specificato nella relazione di primo accesso redatta dal custode giudiziario, avvocato Antonio Ficarra, malgrado l'assenza della debitrice esecutata o di un suo delegato, è stato possibile accedere al suo interno e prenderne possesso, essendo la porta d'ingresso dell'appartamento aperta e con la chiave inserita sul lato esterno della serratura.

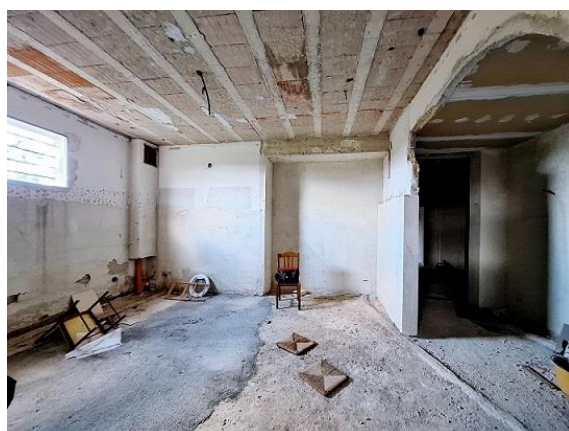


Pianta del piano terra con indicazione dei vani

Ingresso dall'androne condominiale



Vano A



Vano B



Vano C



Vano D



Vano F



Vano G



Vano H



Vano L

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione** (Cat. A/3 - Abitazioni di tipo economico), ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Ficarazzi (PA) alla Via Vincenzo Bellini n. 38, identificata catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 1214, Subalterni 1 e 6 graffati.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio Luciana Eliana Marvulli in Nova Milanese (MB).

In esso si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico della debitrice esecutata, sig.ra ******Omissis******, per il proprio diritto di piena ed intera proprietà sul cespite pignorato, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, effettuata a Palermo ai nn. 45672/35245 in data 18/09/2023.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dello stesso cespite pignorato, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (**All. N. 3**).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli del bene pervenuto alla debitrice esecutata, per la **quota di 1/1 di piena proprietà**, in regime patrimoniale di separazione dei beni, in forza di **decreto di trasferimento del giorno 16/03/2017, Rep. N. 761/2017 del Tribunale di Palermo**, R.G. Es. N. 416/10 (**All. N. 2**), trascritto a Palermo il 28/03/2017 ai NN. 13004/9908, **successivamente rettificato** in data 11/12/2018, a causa di un mero errore materiale, **con decreto Rep. N. 138/2018** del Tribunale di Palermo, trascritto a Palermo il 25/01/2019 ai NN. 3251/2458.

Con tale atto giudiziario, si trasferiva dalla sig.ra ******Omissis******, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, C.F. ******Omissis******, alla sig.ra ******Omissis******, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, C.F. ******Omissis******, coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, la piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Ficarazzi (PA) alla Via Vincenzo Bellini n. 38, piano terra, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA) al foglio 1, particella 1214, sub 1 e 6.

Il predetto immobile era pervenuto alla sig.ra ******Omissis******, da potere del sig. ******Omissis******, nato a Palermo (PA) il giorno 11/03/1978, C.F. ******Omissis******, giusta atto di compravendita ai rogiti

del Notaio Domenico Zalapì in Bagheria, in data 19/10/2006 ai NN. 49367/5511, trascritto a Palermo in data 24/10/2006 ai NN. 66102/37327.

A sua volta, il sig. ****Omissis**** aveva acquistato l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento dai sig.ri ****Omissis****, nato a Bagheria (PA) il 29/03/1943 e ****Omissis****, nata a Ficcarazzi (PA) il 07/09/1944, titolari di una quota pari ad 1/2 ciascuno, giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Morello in Palermo, in data 02/10/2002 con Rep. N. 20303/3073, registrato a Palermo il 17/10/2002 al N. 169 serie 2/V e trascritto a Palermo il 10/10/2002 ai NN. 38641/30068.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione del sopra citato decreto di trasferimento Rep. N. 761/2017, del successivo decreto di rettifica Rep. N. 138/2018, dell'atto di compravendita in Notar Zalapì del 2006 (**All. N. 2**), nonché all'acquisizione dei certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio della debitrice eseguita (**All. N. 1**).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura esecutiva appartiene alla debitrice eseguita:

- ****Omissis****, c.f. ****Omissis****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969 e residente in ****Omissis****.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà**, per la quota di 1/1, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice eseguita**.

CONFINI

L'immobile pignorato confina: a Nord con proprietà ****Omissis****; ad Ovest con Via Bellini; a Sud con proprietà ****Omissis****.

CONSISTENZA

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato, ovvero la sua superficie catastale e di conseguenza la sua superficie commerciale o "*Superficie Convenzionale Vendibile*" (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo, si è fatto riferimento alle norme contenute nel **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è riscontrato che l'immobile pignorato, essendo un'unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facendo parte di un fabbricato costituito interamente da appartamenti, rientra nel **Gruppo R/1** ("Abitazioni in fabbricati residenziali e

promiscui”).

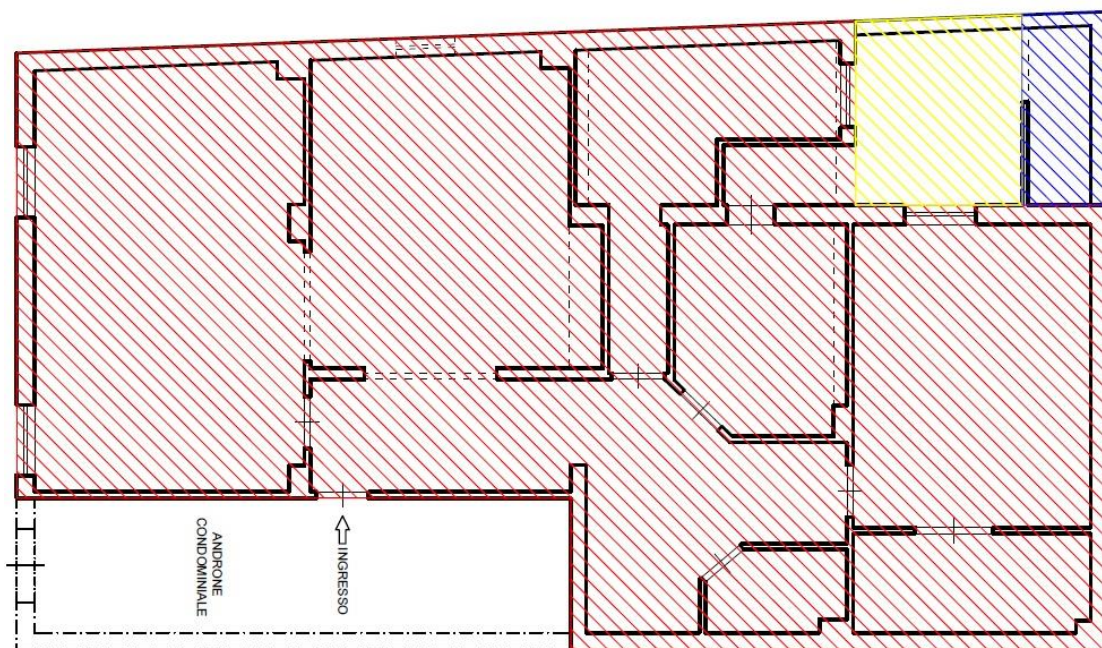
Le norme tecniche contenute negli **Allegati B e C** del predetto **D.P.R. n. 138/1998**, relative alle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T), stabiliscono che la superficie catastale/commerciale di tali immobili è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, computata al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali esterne (sino ad un massimo di cm. 50) e delle murature in comunione (sino ad un massimo di cm. 25);
- b) Della superficie omogeneizzata dei locali accessori, computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale e del 25% se non comunicanti;
- c) Della superficie omogeneizzata dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del 30% sino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera “a”.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto ed in base al rilievo dello stato dei luoghi (**All. N. 8**), si è calcolato che la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) **dell’immobile adibito a civile abitazione** (piano terra) **è pari a mq 148,00**.

IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE						
Destinazione	Superficie Netta (Snr)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	Mq 124,00	Mq 145,00	100%	Mq 145,00	m 3,20	T
Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali (locale tecnico)	Mq 7,00 omogeneizzata	Mq 4,00	25%	Mq 1,00	m 2,30	T
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori (pozzo luce)		Mq 8,00	30%	Mq 2,00		T
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

IL BENE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA



- Superficie lorda (100%) dei vani principali e vani accessori a servizio diretto = mq 145
 - Superficie omogeneizzata (25% di mq 4) dei vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali = mq 1
 - Superficie omogeneizzata (30% di mq 8) pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con vani principali e vani accessori = mq 2
- TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE P. T. = mq 148

Grafico con calcolo delle superfici commerciali (All. N. 8)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fig. 1, P.IIa 1214, Sub 1 e 6 graffiati		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 16/09/1999	****Omissis****, nato a Bagheria (PA) il 29/03/1943, c.f. ****Omissis**** ****Omissis****, nata a Ficarazzi (PA) il 07/09/1944, c.f. ****Omissis**** Da verificare diritto di 1/2 livellaria a ****Omissis****	Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 16/09/1999 al 02/10/2002	****Omissis****, nato a Palermo (PA) il 11/03/1978, c.f. ****Omissis**** - Diritto di Enfiteusi per 1/1 ****Omissis****, sede in Ficarazzi (PA) - Diritto del concedente per 1/1	Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Classamento del 16/09/1999 in atti dal 27/09/1999 Atto compravendita in Notaio Morello M.D. Rep. n. 20303 del 02/10/2002 - Voltura n. 47848.1/2003 in atti dal 10/06/2003
Dal 02/10/2002 al 19/10/2006	****Omissis****, nato a Palermo (PA) il 11/03/1978, c.f. ****Omissis**** - Diritto di Enfiteusi per 1/1 ****Omissis****, sede in Ficarazzi (PA) - Diritto del concedente per 1/1	Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Voltura d'ufficio del 02/10/2002 Pubblico ufficiale Morello Rep. n. 20303 - Convalida Nota Trascrizione N. 30068/2002 - Voltura n. 34968.1/2006
Dal 11/07/2006 al 28/11/2006		Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1

		Fig. 1 P.IIa 1214 Variazione dell'11/07/2006 per presentazione planimetria mancante – Pratica n. PA0199269
Dal 19/10/2006 al 19/10/2006	**** Omissis ****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. **** Omissis **** – Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE	Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Atto di compravendita in Notaio Zalapì Domenico di Bagheria (PA) Rep. 49367 del 19/10/2006
Dal 19/10/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. **** Omissis **** – Diritto di proprietà per 1/1 livellario **** Omissis ****, sede in Ficarazzi (PA) – Diritto del concedente per 1/1	Fig. 1 P.IIa 778 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Voltura d'ufficio del 19/10/2006, Notaio Zalapì in Bagheria Rep. n. 49367 – ESAME PASSAGGI INTERMEDI DA MO. UNICO 37327/2006 – Voltura n. 41041.1/2006 – Pratica n. PA0364140 in atti dal 17/11/2006
Dal 28/11/2006 al 20/03/2017	**** Omissis ****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. **** Omissis **** – Diritto di proprietà per 1/1 livellario **** Omissis ****, sede in Ficarazzi (PA) – Diritto del concedente per 1/1	Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 6 Variazione modifica identificativo del 28/11/2006 – Pratica n. PA0380811 in atti dal 28/11/2006 – ALLINEAMENTO MAPPE
Dal 09/11/2015		Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 6 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria - data presentazione 11/07/2006 – PA0199269
Dal 20/03/2017 al 10/01/2019	**** Omissis ****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, c.f. **** Omissis **** – Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **** Omissis ****, sede in Ficarazzi (PA) – Diritto del concedente per 1/1	Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 6 Voltura da Trascrizione n. 9908/2017 Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Palermo Rep. n. 761 – Voltura n. 15801.1/2017 – Pratica n. PA0101253 in atti dal 30/05/2017
Dal 10/01/2019	**** Omissis ****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, c.f. **** Omissis **** – Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 1 Fig. 1 P.IIa 1214 Sub 6 Sentenza del 10/01/2019 Tribunale di Palermo Rep. 138 Rettifica la trascr. N. 9908/2017 – Trascrizione n. 2458.1/2019 in atti dal 25/01/2019 PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Si precisa che le attuali particelle 1214 Sub 1 e 6 afferenti al Fig. 1 del Catasto Fabbricati, corrispondono alla particella 1214 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Ficarazzi (PA).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (C.F.)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	1	1214	1 6		A/3	2	6,5 vani	Totale 149 m ²	Euro 402,84	T	SI
--	---	------	--------	--	-----	---	----------	------------------------------	----------------	---	----

La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

Corrispondenza catastale

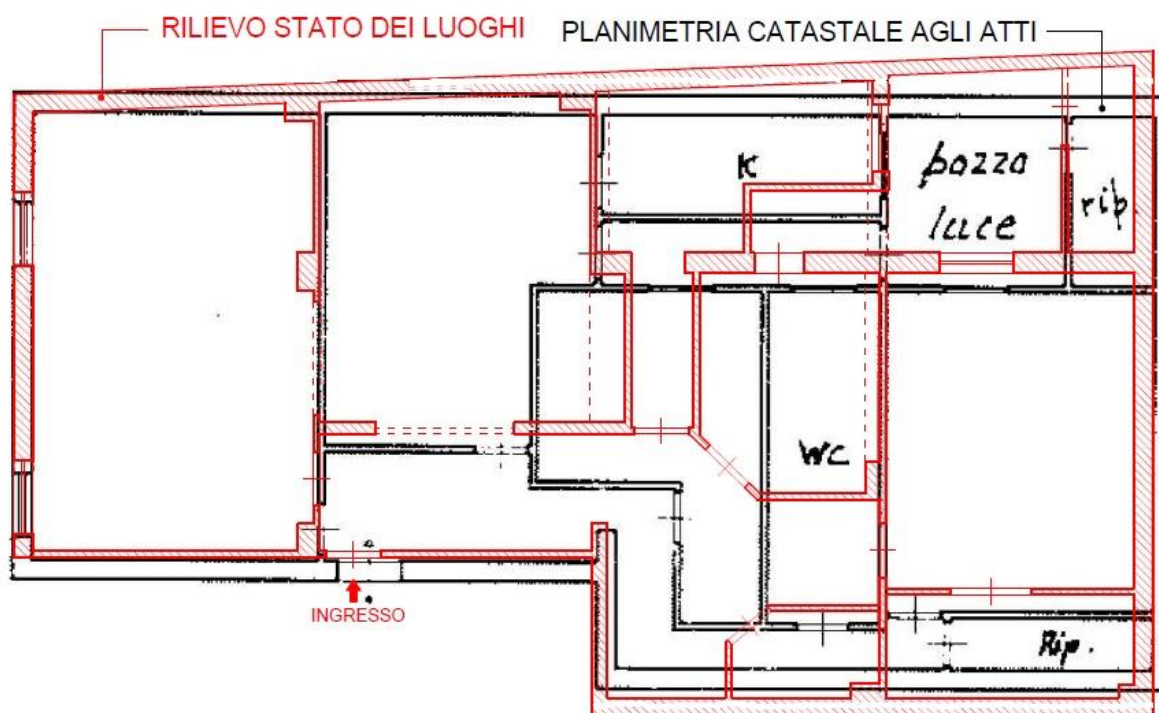
Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegate alla presente relazione (**All. N. 3**).

Il sottoscritto, invece, ha riscontrato **alcune difformità sostanziali** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 8**) e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (**All. N. 4**).

Infatti, come evidenziato di seguito, dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto alla predetta planimetria catastale (**All. N. 10**), al netto di piccole distorsioni di natura grafica, si rileva una **diversa distribuzione interna dei tramezzi**, nonché una errata rappresentazione del fronte del fabbricato esposto a Nord - che risulta fuori squadra e non ortogonale - ed, ancora, un'errata rappresentazione dimensionale dei vani ubicati a Sud e ad Est.

Pertanto, si precisa che per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, **sarà necessario presentare una variazione catastale**, tramite la procedura DOCFA eseguita da un tecnico abilitato.

Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la sanzione e la parcella del tecnico abilitato, **si stima un costo finale di € 1.000,00, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**



Sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto alla planimetria catastale

PRECISAZIONI

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

PATTI

Nell'atto di provenienza, decreto di trasferimento Rep. N. 761/2017 e successivo decreto di rettifica Rep. N. 138/2018 del Tribunale di Palermo (**All. N. 2**), non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera **"SCADENTE"**.

Come già detto, l'immobile si presenta privo della pavimentazione, dei servizi igienico-sanitari, dei serramenti esterni, degli infissi interni e di tutti gli impianti; al suo interno, sono visibili opere di cantiere in stato di abbandono.

Le pareti interne sono da rifinire ed alcune pareti esterne, prospicienti il pozzo luce, sono interessate da significativi fenomeni di umidità da risalita, dovuta allo sversamento dell'acqua della cisterna condominiale, ubicata al di sotto dello stesso pozzo luce.

Si precisa che l'immobile de quo, nello stato di fatto in cui si trova, risulta NON ABITABILE.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato presenta parti comuni condominiali, consistenti nell'androne di accesso, nella scala che collega i vari piani del fabbricato e nel lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù legali, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

Tuttavia, in base a quanto riscontrato durante le operazioni di sopralluogo, si segnala che, sia la cisterna dell'acqua condominiale, nella quale confluisce la fornitura idrica comunale, sia l'autoclave, che distribuisce l'acqua alle altre unità immobiliari del fabbricato, sono ubicati all'interno dell'immobile, costituendo una servitù di fatto.

Per quanto riguarda il **diritto di livello** in capo alla sig.ra ******Omissis******, indicato nella storia catastale dell'immobile de quo a partire dall'impianto meccanografico del 1987 (**All. N. 3**) e nella Nota di Trascrizione - Reg. Gen. N. 22703 / Reg. Part. N. 17941 del 10/07/1970 (**All. N. 5**) - dell'atto di

compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, Rep. N. 55278 del giorno 08/07/1970, con il quale atto i sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** avevano acquistato, da potere del sig. ****Omissis****, un lotto di terreno edificabile, sul quale successivamente avevano costruito l'odierno cespite pignorato, si precisa che tale diritto, invero, non risulta più indicato né nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Morello, Rep. N. 20303 del giorno 02/10/2002 (All. N. 2), stipulato tra i coniugi ****Omissis**** e ****Omissis**** (venditori) ed il sig. ****Omissis**** (acquirente), trascritto a Palermo in data 10/10/2002 ai NN. 38641/30068 (All. N. 5), né nel successivo atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Zalapì, Rep. N. 49367 del giorno 19/10/2006, stipulato tra il sig. ****Omissis**** (venditore) e la sig.ra ****Omissis**** (acquirente), trascritto a Palermo in data 26/10/2006 ai NN. 66102/37327, né, ancora, nel citato decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo N. 761/2017, con il quale la sig.ra ****Omissis****, odierna esecutata, acquistava la proprietà dello stesso immobile oggetto della presente procedura.

Si segnala, d'altra parte, come precisato dal Notaio Luciana Eliana Marvulli, nella certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, che **non risulta trascritto alcun atto di affrancazione del sopra citato diritto di livello in capo alla sig.ra ****Omissis****.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della procedura, la cui epoca di costruzione risale ai primi anni '70, come si rileva dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Ficarazzi (All. N. 7), è realizzato con: struttura in conglomerato cementizio armato; solai misti in laterizi forati e travetti in conglomerato cementizio armato; tramezzi divisorii in blocchetti di tufo e forati di pomice-cemento; pareti esterne in blocchi di tufo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nella relazione di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario avv. Antonio Ficarra in data 22.12.2023, sui luoghi di causa non era presente né la debitrice esecutata, né alcun delegato dalla stessa.

Come specificato precedentemente, per lo stato di fatto in cui si trova, **l'immobile risulta non occupato e non abitabile.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fg. 1, P.IIa 1214, Sub 1 e 6 graffiati			
Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 15/11/2023 (visura ipot.)	****Omissis****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1 in regime	RETTIFICA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	
		Autorità emittente	Data

al 25/01/2019	patrimoniale di separazione dei beni da potere di ****Omissis****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni	Tribunale di Palermo	10/01/2019	138	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	25/01/2019	3251	2458
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fg. 1, P.Illa 1214, Sub 1					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2019 al 07/04/2017	****Omissis****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni da potere di ****Omissis****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Anno
		Tribunale di Palermo	20/03/2017	761	2017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	07/03/2017	13004	9908
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fg. 1, P.Illa 778, Sub 1 e P.Illa 1214 graffate					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2017 al 26/10/2006	****Omissis****, nata a Palermo (PA) il 06/03/1966, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni da potere di ****Omissis****, nato a Palermo (PA) il 11/03/1978, c.f. ****Omissis**** - Diritto di proprietà per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Zalapì in Bagheria	19/10/2006	49367	5511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	26/10/2006	66102	37327
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fg. 1, P.lla 778, Sub 1 e P.lla 1214 graffate					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2006 al 10/10/2002	**** Omissis ****, nato a Palermo (PA) il 11/03/1978, c.f. **** Omissis **** - Diritto di proprietà per 1/1 da potere di **** Omissis ****, nato a Bagheria (PA) il 29/03/1943, c.f. **** Omissis **** - Diritto di proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e **** Omissis ****, nata a Ficarazzi (PA) il 07/09/1944, c.f. **** Omissis **** - Diritto di proprietà per 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Daniela Morello in Palermo	02/10/2002	20303	3073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	10/10/2002	38641	30068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Entrate di Palermo	17/10/2002	169	2/V

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. N. 5**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 18/09/2023 - Reg. Gen. n. 45672 - Reg. Part. n. 35245

A favore di

******Omissis******, nato a Folignano (AP) il 15/02/1963, C.F. ******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

****Omissis****, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, C.F. ****Omissis****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su:

Immobile sito nel Comune di Ficarazzi (PA), Via Vincenzo Bellini n. 38, piano T, Cat. A/3 - "Abitazioni di tipo economico", Catasto Fabbricati, Fg. 1, P.lla 1214 Sub 1 e 6.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura per la formalità pregiudizievole sopra specificata.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- altre procedure esecutive;
- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si precisa, invece, che **resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile**, sia per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie riscontrate e meglio specificate nel paragrafo "regolarità edilizia", sia per quanto riguarda le difformità catastali, già indicate nel precedente paragrafo "corrispondenza catastale", **i cui relativi costi saranno decurtati dal prezzo a base d'asta.**

Si precisa, altresì, che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (All. N. 12), delle dichiarazioni di conformità degli impianti, del certificato di idoneità statica e del certificato di agibilità.

NORMATIVA URBANISTICA

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il sottoscritto ha richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 6).**

In esso si attesta che l'area in cui ricade l'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi (PA) nel foglio di mappa n. 1, distinto dalla particella n. 1214 subalterni 1 e 6, ricade in zona **"B1/1a"**, ove è

possibile l'edificazione con singola Concessione Edilizia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni contenute nei vigenti P.R.G., PP.EE. e R.E. approvato con Decreto n. 158 D.R.U. del 10/04/2002:

- Per i lotti aventi una superficie non superiore a m² 120,00, la densità fondiaria massima sarà di 9,00 m³/m².
- Per i lotti aventi una superficie compresa tra m² 120,00 e m² 200,00, il volume massimo consentito sarà di m³ 1.000,00.
- In tutti gli altri casi, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria, la densità fondiaria massima sarà di 5,00 m³/m².
- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti pari a mt. 10,00.
- Distanza minima dai confini, in aderenza o nel caso di distacco, non inferiore a m. 5,00 dal confine.
- Altezza massima assoluta pari ad una volta e mezzo la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.
- Piani fuori terra consentiti massimo tre più mansarda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta NON 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 NON risulta agibile

Il cespite pignorato è stato realizzato dai sig.ri **Omissis**** e ****Omissis**** nel 1973, in assenza di licenza edilizia**, sul lotto di terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Ficarazzi (PA) al foglio 1 particella 778.

In data **01/04/1986**, con Prot. N. 299 – Progressivo N. 0527843203, veniva depositata **istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 1985**, da parte della sig.ra ****Omissis****, a nome del proprietario sig. ****Omissis****, con i seguenti allegati: dichiarazione sostitutiva di atto notorio, planimetria catastale dell'immobile realizzato e copia del versamento della prima rata dell'oblazione (**All. N. 7**).

Nelle date 29/07/1986 e 29/11/1986, venivano effettuati i versamenti a saldo delle oblazioni dovute per legge.

Successivamente, nel **1992**, veniva depositata al Comune una perizia tecnica giurata, redatta dal geom. ****Omissis****, riguardante la consistenza e lo stato delle opere degli immobili oggetto di sanatoria edilizia (intero fabbricato composto da 5 elevazioni fuori terra), corredata dai grafici di rilievo.

Infine, in data 05/08/2006, con Prot. N. 013860, il Comune di Ficcarazzi notificava alle sig.re ****Omissis**** e ****Omissis**** (quest'ultima proprietaria degli appartamenti ubicati negli altri piani del medesimo fabbricato) una richiesta di integrazione della documentazione mancante (**All. N. 7**) che, ad oggi, non ha mai avuto alcun riscontro.

Pertanto, per la definizione della pratica di condono sopra indicata, come riferito al sottoscritto dal responsabile dell'Ufficio Condono, sarà necessario fornire al Comune quanto già richiesto nel 2006 e di seguito elencato:

- N. 4 copie della Relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto dell'immobile;
- Ricevuta del versamento di Euro 498,97 per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione (pari ad € 374,23 + 1/3 quale penale per il ritardato pagamento);
- **CERTIFICATO DI IDONEITÀ SISMICA**, con ricevuta di deposito al Genio Civile di Palermo;
- Richiesta di allaccio fognario (Nota: oggi il servizio è passato alla società AMAP S.p.A.);
- Versamento pari ad Euro 163,20 per la richiesta del parere sanitario;
- Titolo di proprietà;
- Visura e planimetria catastale definitiva.

Per tutto quanto sopra espresso, quindi, si può affermare che l'immobile oggetto della procedura rientra nelle condizioni della sanabilità e della commerciabilità.

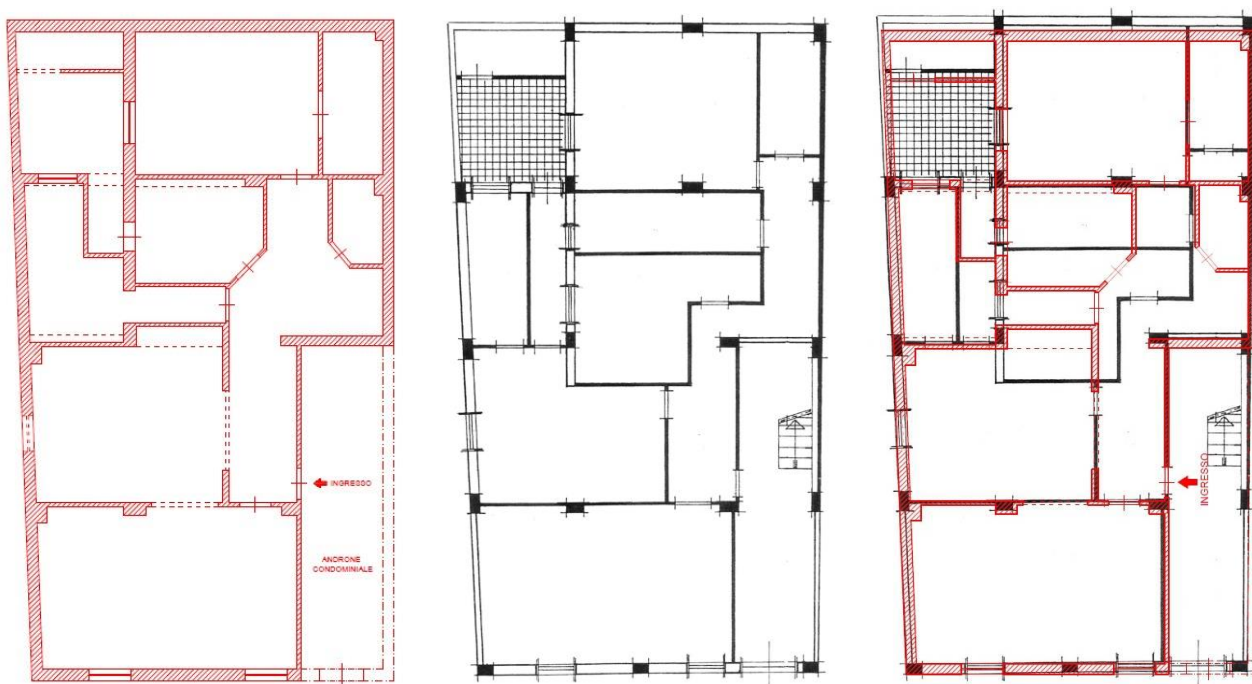
Tuttavia, in fase di sopralluogo, sono state riscontrate delle **difformità** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 8**) e quanto rappresentato nei grafici della pratica di condono depositata al Comune (**All. N. 7**), come si può evincere dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo dello stato di fatto, redatta dallo scrivente, alla planimetria del 1992, agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Ficcarazzi (**All. N. 10**).

Ovvero, è stata rilevata una diversa redistribuzione degli ambienti interni, con opere di demolizione e ricostruzione delle pareti divisorie; la demolizione dell'intera pavimentazione e del massetto di sottofondo; la demolizione dell'impianto idrico-sanitario e la dismissione dei sanitari; la demolizione e ricostruzione di parte dell'impianto elettrico (tubazioni, cassette di derivazione, etc.); la dismissione degli infissi esterni ed interni; lo scrostamento degli intonaci ed il ripristino degli stessi su alcune pareti; la demolizione della parete esterna prospiciente il pozzo-luce.

Tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, vanno considerate come **"interventi di ristrutturazione edilizia"** e, come tali, sono realizzabili mediante la segnalazione

certificata di inizio di attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera c) dello stesso D.P.R. 380/2001, fatto salvo lo "Stato Legittimo" dell'immobile (art. 9-bis comma 1-bis D.P.R. 380/01).

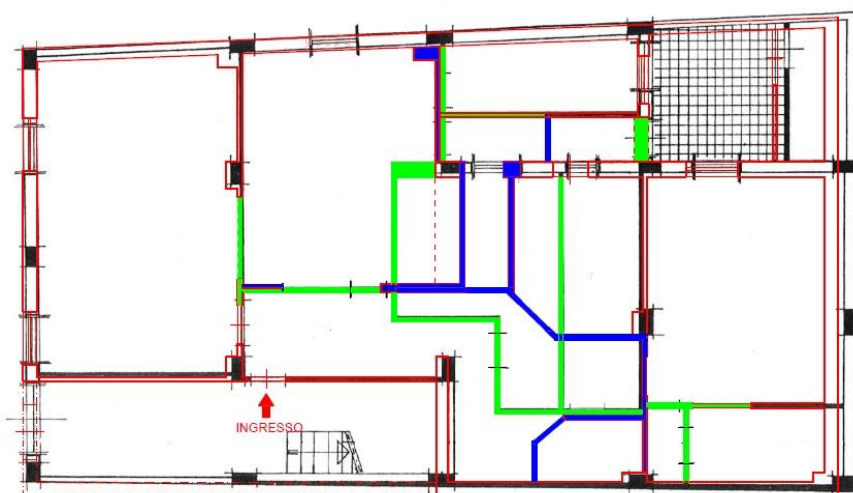
Ma, poiché il cespite pignorato, come già detto, non ha ancora ottenuto il titolo abilitativo, **essendo in corso l'istruttoria della procedura di sanatoria**, sulla base del consolidato orientamento della giurisprudenza, non era possibile modificare in alcun modo lo stato originario delle opere oggetto di condono, poiché l'opera abusiva deve essere riconoscibile ed assolutamente conforme a quella rappresentata nell'istanza di sanatoria, sia per consentire all'amministrazione di accertare la sussistenza delle condizioni di ammissibilità dell'istanza stessa, sia per valutare l'effettiva natura e portata dell'intervento da condonare.







Planimetria stato di fatto

Planimetria sanatoria

Sovrapposizione planimetrie



- | | |
|--|---|
|  Planimetria stato di fatto |  DEMOLIZIONI |
|  Planimetria sanatoria |  RICOSTRUZIONI |

Pertanto, stante l'illegittimità delle opere realizzate ex post, che reiterano il reato edilizio, per rendere possibile una positiva definizione della pratica di condono, si renderà necessaria la **rimessione in pristino dei luoghi**, ricostituendo lo stato di fatto che veniva descritto nella citata perizia giurata del geom. ****Omissis**** (16/05/1992).

Il sottoscritto, pertanto, ha quantificato gli oneri economici - che saranno decurtati dal valore della stima del cespite pignorato - per l'eliminazione delle sopra descritte opere abusive e per la rimessione in pristino dei luoghi (**All. N. 11**).

Quindi, riepilogando, il costo totale che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, per gli interventi di regolarizzazione edilizia (€ 34.100,00) e per la chiusura della pratica di condono (€ 700,00, compresi diritti di segreteria), si calcola in complessivi **Euro 34.800,00**.

Si precisa che l'immobile è privo del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **NON** esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (A.P.E.) né, allo stato di fatto, può essere rilasciato, in quanto l'immobile è privo degli infissi esterni;
- **NON** esistono gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario e, di conseguenza, le relative dichiarazioni di conformità.

Si precisa che i costi per la realizzazione degli impianti idrico-sanitario ed elettrico, sono stati computati (**All. N. 11**) e saranno decurtati, come già detto, dal valore della stima.

Altresì, sono stati computati i costi per la definizione dell'immobile, il cui compimento consentirà il rilascio dell'**attestato di prestazione energetica**, il cui costo viene stimato in **€ 200,00**, anch'essi decurtati dal valore della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le caratteristiche e le peculiarità dei beni pignorati, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da un immobile sito in Ficarazzi (PA) alla Via Vincenzo Bellini n. 38, composto da:

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione** (Cat. A/3 - Abitazioni di tipo economico), ubicata al piano terra, identificata catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 1214, Subalterni 1 e 6 graffati, avente una "*Superficie Convenzionale Vendibile*" o "*Superficie commerciale*" pari a **mq 148,00**.

Per determinare il valore commerciale del cespite pignorato, si è fatto riferimento alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine situazione del mercato.

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame.

Altresì, si precisa che, per la comparazione, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari redatte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (**All. N. 13**), le quali *“individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione”*.

La fonte di tali dati si basa sulle effettive transazioni immobiliari, incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto.

Altresì, si è scelto preliminarmente un **valore unitario medio di mercato, pari ad €/mq 660,00**, calcolando il valore medio delle quotazioni immobiliari per la tipologia *“Abitazioni di tipo economico”*, che vanno da un Min. di € 570,00 ad un Max di € 750,00, avendo computato i costi per la rimessione in pristino dell'immobile, che saranno decurtati dal valore della stima.

Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore medio, in riferimento all'immobile de quo, si sono considerati i seguenti parametri fondamentali, di natura estrinseca ed intrinseca, che contribuiscono a determinare il concreto valore di stima.

PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Si precisa che i seguenti parametri vengono utilizzati considerando l'immobile non nel suo stato di fatto (non definito e non abitabile), ma nello stato che si determinerà a seguito della rimessione in pristino dei luoghi, per le cui opere sono stati computati degli oneri che saranno decurtati dal valore della stima ottenuto.

1. PARAMETRO ZONALE, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame, posto in zona “semi-centrale” rispetto al centro urbano di riferimento (+5%);
- la fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico (+5%);

- la presenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale (+ 5%);
- la distanza rispetto a più assi viari di collegamento (+5%).

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente di decremento pari al 20%, indicato con **Kz = 1,20**.

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO/CONSERVATIVO, comprendente le seguenti caratteristiche strutturali, di finitura ed impiantistiche, nonché lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- **STRUTTURALE**: l'assenza di manifestazioni di dissesto strutturale da fatiscenza, il discreto stato di conservazione della struttura muraria e degli intonaci, ma l'assenza del certificato di idoneità statica, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;
- di **FINITURA**: lo scadente stato delle opere di finitura esterne ed interne, la mancanza della pavimentazione e della piastrellatura, la mancanza degli infissi, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 15%;
- **IMPIANTISTICO**: l'assenza degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 15%;

L'insieme dei predetti coefficienti dà luogo ad un coefficiente riduttivo del - 35%, pari a: **Kc = 0,65**.

3. PARAMETRO FUNZIONALE: la buona e razionale fruizione degli spazi interni ed esterni e la buona articolazione dei percorsi interni ed esterni, considerando anche le future e necessarie opere di rimessione in pristino, determinano l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al + 5%, indicato con **Kf = 1,05**.

4. PARAMETRO URBANISTICO, che include:

- la presenza di variazioni interne realizzate in assenza di titoli edilizi, che configurano la **non conformità** dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria di riferimento agli atti del Comune, determinano l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 10%;
- l'assenza della dichiarazione di agibilità sull'intero fabbricato, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al - 5%;

L'insieme dei suddetti fattori determina, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente di decremento pari al 15%, indicato con **Kz = 0,85**.

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE: l'impossibilità di effettuare modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni, vista la specifica situazione di immobile sottoposto ad istruttoria di condono edilizio in corso, nonché la presenza di un unico accesso all'unità immobiliare, determina

l'applicazione di un coefficiente riduttivo del - 5%, indicato con ***Kt = 0,95***.

6. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA', comprendente:

- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato, pari al +5%;
- l'assenza di soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, pari al +5%;
- la giusta dimensione dell'immobile, fattore agevolante per la vendita o per l'affitto, pari al +5%;

determina un coefficiente incrementale pari al + 15%, indicato con ***Kr = 1,15***.

7. PARAMETRO PER ESPOSIZIONE/LUMINOSITA': l'esposizione dell'immobile, la sua vista e la sua luminosità, determinano l'applicazione di un coefficiente invariante pari a ***Kel = 1,00***.

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un **coefficiente totale di comparazione** pari a:

$K_{tot} = (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_r \times K_{el}) = (1,20 \times 0,65 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,15 \times 1,00) = 0,76$, pari a un decremento di valore del 24 % (- 24%).

Applicando, pertanto, il "*coefficiente totale di comparazione*" al "*valore unitario medio*" precedentemente assunto, si ottiene, arrotondando, il "*valore unitario stimato*" dell'immobile pignorato:

$V_{us} = K_{tot} \times V_{um}$ ossia $(0,76 \times 660,00)$ arrotondato = **€/mq 500,00.**

Moltiplicando tale "*valore unitario stimato*" per la "*superficie commerciale*" precedentemente determinata, si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO** dell'immobile oggetto della procedura, ovvero:

$V_{ms} = (V_{us} \times S_c)$ ossia $(€ 500,00 \times mq 148,00) = € 74.000,00$.

Totale valore di mercato stimato per i beni afferenti al lotto unico = € 74.000,00.

Dal valore sopra determinato, si devono detrarre i costi precedentemente quantificati:

- € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 34.100,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia;
- € 700,00 per la definizione della pratica di condono;
- € 200,00 per l'attestato di prestazione energetica.

Totale oneri per la regolarizzazione = € 36.000,00

Totale del valore di mercato stimato meno gli oneri per la regolarizzazione = € 38.000,00

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 15%**, in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero

mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il:

PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato pari ad € 32.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo arrotondato	Quota in vendita	Totale
Appartamento per civile abitazione di tipo economico	Mq 148,00	€/mq 500,00	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
Valore di stima totale LOTTO UNICO					€ 74.000,00

Riepilogando:

Valore di stima del lotto unico: € 74.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	34.100,00	€
Definizione della pratica di condono edilizio ex Legge 47/85	700,00	€
Rilascio attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	200,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	15	%

Valore finale di stima del lotto unico arrotondato: € 32.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima alla debitrice eseguita a mezzo Raccomandata A/R ed al creditore costituito a mezzo PEC, presso il proprio procuratore legale, delle quali trasmissioni allega alla presente le ricevute, deposita la stessa relazione, composta da n. 30 pagine e n. 13 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Termini Imerese, li 15.01.2024

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

Arch. Fabio Mallei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1_Cetificati anagrafe - stato civile - matrimonio
- ✓ All. N. 2_Atti derivativi
- ✓ All. N. 3_Visure catastali
- ✓ All. N. 4_Mappa e planimetria e catastale
- ✓ All. N. 5_Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. N. 6_Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ All. N. 7_Pratica condono edilizio L. 47/85
- ✓ All. N. 8_Grafici stato di fatto, consistenza e superficie netta
- ✓ All. N. 9_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 10_Sovrapposizioni delle planimetrie
- ✓ All. N. 11_Computo metrico estimativo per rimessione in pristino
- ✓ All. N. 12_Catasto Energetico Fabbricati - Visura A.P.E.
- ✓ All. N. 13_Agenzia delle Entrate - OMI / Geopoi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare adibita a civile abitazione (Cat. A/3 - Abitazioni di tipo economico), ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Ficarazzi (PA) alla Via Vincenzo Bellini n. 38; l'edificio, situato in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali, si trova molto vicino alle varie attività commerciali ed agli edifici amministrativi del paese, facilmente raggiungibili con percorsi pedonali.

L'immobile, identificato catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 1, Particella 1214, Subalterni 1 e 6 graffiati e composto da n. 6,5 vani catastali con una superficie di mq 149,00, confina a Nord con proprietà ****Omissis****, ad Ovest con Via Bellini, a Sud con proprietà ****Omissis****.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale indicata nelle visure in ordine alla propria superficie, ma **non corrisponde alla planimetria agli atti del Catasto.**

Il cespite pignorato **non è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, in quanto immobile abusivo non ancora sanato ai sensi della legge n. 47/85 e difforme rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria agli atti della pratica di sanatoria.

L'immobile ricade in zona omogenea "B 1/1a", soggetta alle prescrizioni contenute nel vigente Piano Regolatore e Regolamento Edilizio ed all'osservanza del Vincolo Sismico.

L'immobile, allo stato di fatto, NON È DOTATO: degli impianti e degli infissi esterni, i cui costi sono stati computati e detratti dal valore della stima, nonché, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e del Certificato di Agibilità.

L'immobile allo stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione e non abitabile.

La vendita del bene NON è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 32.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.300,00

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE			
Ubicazione	Ficarazzi (PA) – Via Vincenzo Bellini n.38		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia bene immobile	Appartamento per civile abitazione (A/3) C.F., Fg. 1 P.la 1214 Sub 1 e 6 graffati	Superficie commerciale	Mq 148,00
Stato conservativo	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera <i>"SCADENTE"</i> .		
Descrizione bene immobile	Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da 5 elevazioni fuori terra, composto da n. 6,5 vani catastali con una superficie di mq 149,00. Allo stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione e non abitabile: è privo dei serramenti esterni, degli infissi interni, del sottofondo, del massetto, della pavimentazione, dei sanitari e di tutti gli impianti.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Non occupato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 18/09/2023 - Reg. Gen. n. 45672 - Reg. Part. n. 35245

A favore di

******Omissis******, nato a Folignano (AP) il 15/02/1963, C.F. ******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

******Omissis******, nata a Villabate (PA) il 09/02/1969, C.F. ******Omissis******, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava su:

Immobile sito nel Comune di Ficarazzi (PA), Via Vincenzo Bellini n. 38, piano T, Cat. A/3 - "Abitazioni di tipo economico", Catasto Fabbricati, Fg. 1, P.lla 1214 Sub 1 e 6.