

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lo Re Martina, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.720,00	14



INCARICO

All'udienza del 08/01/2024, il sottoscritto Arch. Lo Re Martina, con studio in Contrada Bragone - 90018 - Termini Imerese (PA), email arch.martinalore92@gmail.com, PEC martina.lore@archiworldpec.it, Tel. 320 3725053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6



DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Ficarazzi Via Calabrese n.4-6; trattasi di fabbricato unifamiliare censito al NCEU come categoria A4.

E' un'abitazione a palazzina unica, non condominiale, di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra collegate tramite scala interna privata.

La costruzione è realizzata in c.a. con tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, inaccessibile. Individuato dai seguenti dati catastali (Uiu graffata): foglio: 3, particella: 418, subalterno: 6; foglio: 5, particella: 51, subalterno: 3.

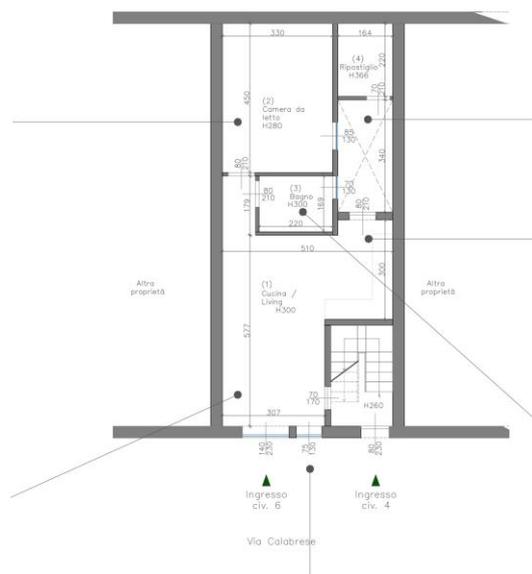




(2) Camera da letto



(1) Cucina/Living



(4) Ripostiglio



(1) Cucina/Living



Ingresso Esterno/Interno



(3) Bagno



L'appartamento è accessibile da due ingressi, sia al n. civico 4 che 6, limitrofi e sullo stesso fronte stradale. L'accesso principale avviene dal civico 4 e prevede un piccolo ingresso (in cui si trova la scala che collega tutta la palazzina) che disimpegna la zona giorno (1) al piano terra dell'abitazione. Entrando a sinistra abbiamo i seguenti ambienti: (1) un soggiorno/cucina open-space che prende aria e luce da due finestre lato strada via Calabrese (di cui una porta finestra che è il secondo accesso alla casa dal civico 6) e una porta-finestra sulla cucina che dà su un pozzo luce e su un ripostiglio esterno (4). Sulla cucina/soggiorno si affaccia anche la camera da letto (2) e il bagno di servizio (3).

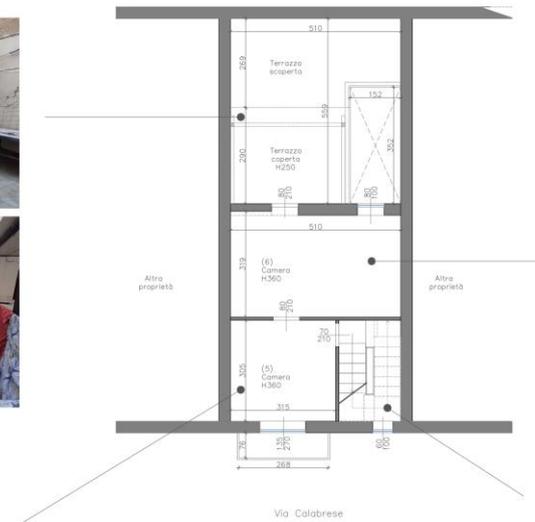




Terrazza



(5) Camera



(6) Camera



Scala



Salendo le scale fino al piano primo troviamo una camera da letto (5) e una stanza (6) inutilizzata attualmente e in diretta connessione con la camera, che fa da filtro alla terrazza in fondo, praticabile.

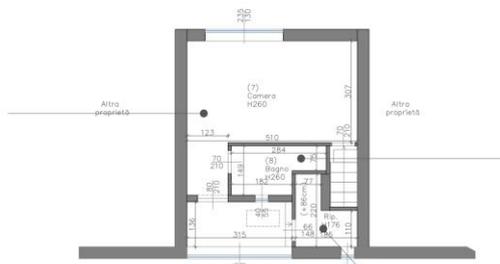




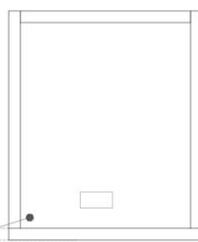
(7) Camera



Foto aerea ©Google Earth



Via Calabrese



Via Calabrese



(8) Bagno



Veranda e Rip.



Continuando al piano superiore, troviamo il secondo livello in cui è presente una zona adibita a camera/soggiorno (7) e un bagno (8); tramite una veranda si accede ad un ripostiglio in quota. Da qui tramite una botola si può notare l'accesso alla copertura terrazzata, al momento del sopralluogo non accessibile.

Per quanto attiene alle opere di finitura si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati al civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alla rete elettrica ed idrica cittadina.

È inoltre dotato di impianto citofonico. E' presente impianto di climatizzazione a piano terra e piano primo. L'impianto elettrico è in mediocri condizioni ma datato e privo di dichiarazione di conformità come anche quello idrico-sanitario.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento affaccia a ovest su via Calabrese, con prospetto prospiciente e a filo strada, sia sul civico 4 che sul 6. A sud confina con l'adiacente P.lla 42 mentre a nord con l'abitazione inserita nella particella 31; su entrambi i fronti insistono delle abitazioni residenziali.

Ad est invece affaccia su uno spazio interstiziale aperto su cui insistono altri lotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	300,00 m	T



Abitazione	37,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	360,00 m	1
Abitazione	37,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	260,00 m	2
Terrazza	22,40 mq	22,40 mq	0,25	5,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				159,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati identificativi: Comune di FICARAZZI (D567) (PA)

Foglio 3 Particella 418 Subalterno 6

Foglio 5 Particella 51 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FICARAZZI (D567) (PA)

Foglio 3 Particella 418

Foglio 5 Particella 51 Subalterno 3

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FICARAZZI (D567)(PA) Foglio 3 Particella 418 Sub. 6

1. **** Omissis ****

dal 11/09/2006 al 22/11/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1

1. VARIAZIONE del 11/09/2006 Pratica n. PA0248034

in atti dal 11/09/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16955.1/2006)

1. **** Omissis ****

dal 22/11/2006



Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con **** Omissis ****.

2. Atto del 22/11/2006 Pubblico ufficiale **** Omissis **** (PA) Repertorio n.
30882 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 41437.1/2006 Reparto PI di
PALERMO in atti dal 27/11/2006

2. **** Omissis ****

dal 22/11/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	418	6		A4	4	6,5	141 mq	302,13 €	T-1-2	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
3	418										

Corrispondenza catastale



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

A seguito di rilievi metrici sui luoghi il CTU ha redatto un confronto fra stato di fatto e stato di progetto al fine di evidenziare le difformità riscontrate, regolarizzabili mediante: Docfa per denuncia di variazione.



In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità catastali da sanare, rispetto la planimetria catastale depositata agli atti del catasto: - assenza di una finestra al piano terra nella camera matrimoniale come da stato di fatto rilevato, identificata invece nella planimetria catastale.

Oneri totali per Docfa e spese accessorie per denuncia di variazione: € 1.000,00

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in uno stato conservativo mediocre.

Presenta umidità e infiltrazioni nei soffitti a causa di una non corretta impermeabilizzazione delle zone esterne (terrazzo) con rigonfiamento e distacchi dell'intonaco o dei rivestimenti dovuto alla risalita capillare di umidità e infiltrazioni dal soffitto che hanno portato alla sedimentazione di muffa sia sugli elementi orizzontali (solaio) che sulle pareti verticali.



Nel prospetto ovest (su strada, via Calabrese) dell'edificio si sono riscontrati evidenti segni di distacco dell'intonaco esterno e lesioni profonde.

La situazione risulta invece più critica al piano secondo in cui si evince anche un lieve imbarcamento del solaio di copertura.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni: è presente solo un pozzo luce a piano primo in prossimità della terrazza esterna su cui insistono e affacciano le abitazioni limitrofe.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema di fondazioni è a travi rovesce in c.a. L'esposizione dell'abitazione avviene su due lati: Ovest (su strada, via Calabrese) - Est su un lotto libero, con il terrazzo; l'immobile si sviluppa attorno il corpo scala interno; superiormente ha altri due livelli fuori terra, oltre la terrazza in copertura non accessibile. L'altezza interna utile è di circa 3,00 m al piano terra, di 3,60 m al piano primo e di 2,60 al piano secondo. La struttura è un sistema intelaiato di travi e pilastri con tramezzi in laterizi forati e tamponamento perimetrale in conci di tufo. I solai sono in latero-cemento, non è stato rilevato nessun caso di sfondellamento visibile ma abbiamo alcuni punti in cui la finitura superficiale si è distaccata per infiltrazione d'acqua oltre che presenza di muffa visibile. Le pareti esterne sono interamente intonacate e non presentano alcun tipo differente di rivestimento. Le pareti interne sono anch'esse intonacate, ad eccezione della cucina e del bagno, interamente rivestiti a parete con piastrelle ceramiche di dimensioni circa 20*30 cm. Pavimentazione interna: in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio, con tapparelle in plastica. Gli infissi interni invece sono in legno. È assente impianto di allarme. Risultano funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità gli altri impianti (idrico ed elettrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al n. 6 risulta occupato dal figlio della proprietaria, il Sig. **** Omissis ****, di maggiore età ma senza alcun vincolo contrattuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.



L'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà e della sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/2 di proprietà.

Ad essi è pervenuto per compravendita da parte del Sig. **** Omissis ****, tramite atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. **** Omissis ****, notaio in Palermo, del 22/11/2006 rep. 30882/21230 trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 23/11/2006 al numero 41437 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria n. 22337 del 23/11/2006 sull'immobile suddetto e oggetto di pignoramento.

Rep.30883/21231 del 22/11/2006.

- Pignoramento immobiliare n. 46037 del 05/12/2023 a favore di **** Omissis **** Rep. 2123 del 21/11/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

Estratto dal PGT del Comune di Ficarazzi. Piano Regolatore generale adeguato al D.P.R.S. n.278 del 27/10/2005

Tav. P.1

- Il sistema residenziale:

A3 - Comprende le aree edificate lungo il Corso Umberto I (centro storico). Zona edificata compresa tra la zona A1/A2 caratterizzate da edilizia "a cortina continua" e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico.

Estratto Norme tecniche di attuazione (NTA)_Comune di Ficarazzi:

Art. 21 -

Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G.

3 - Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.

Il piano di recupero potrà prevedere anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq.



E' consentita la ricostruzione in aderenza

E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo.

Gli interventi devono assicurare:

- 1) il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- 2) il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- 3) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- 4) l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- 5) il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 in oggetto è stato edificato antecedentemente il 01/09/1967;

Nell'anno 1966 (pertanto anteriormente all'anno 1985) sono state apportate modifiche interne, rientranti fra le opere indicate all'art.9 della L.R. n. 37 del 10 agosto 1985 e che per l'esecuzione di predette modifiche ricadenti nella fattispecie prevista dalla circolare ministeriale del LL.PP. del 18/07/1986 n.3466/25 non è stata previamente inviata al Sindaco del Comune di Ficarazzi, la comunicazione di cui all'art. 48 della L.47 del 28/02/85 poichè le relative opere sono state realizzate in data anteriore all'entrata in vigore della precitata L. n. 47/85.

Successivamente in tale fabbricato sono state apportate ulteriori modifiche interne consistenti in una redistribuzione dei vani e in una fusione catastale denunciata dalla variazione catastale prot. n. PA0248034 rientranti tra le opere indicate all'art. 9 della L.R. 37 del 10 agosto 1985.

Tali modifiche risultano registrate presso il Comune di Ficarazzi dalla comunicazione assunta al protocollo n.13117 del 18/10/2006.

Oltre a quanto sopra indicato, sul suddetto fabbricato non sono state apportate modifiche soggette a permesso di costruire o autorizzazione.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Ficarazzi Via Calabrese n.4-6; trattasi di fabbricato unifamiliare censito al NCEU come categoria A4. E' un'abitazione a palazzina unica, non condominiale, di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra collegate tramite scala interna privata. La costruzione è realizzata in c.a. con tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, inaccessibile. Individuato dai seguenti dati catastali (Uiu graffata): foglio: 3, particella: 418, subalterno: 6; foglio: 5, particella: 51, subalterno: 3. L'appartamento è accessibile da due ingressi, sia al n. civico 4 che 6, limitrofi e sullo stesso fronte stradale. L'accesso principale avviene dal civico 4 e prevede un piccolo ingresso (in cui si trova la scala che collega tutta la palazzina) che disimpegna la zona giorno (1) al piano terra dell'abitazione. Entrando a sinistra abbiamo i seguenti ambienti: (1) un soggiorno/cucina open-space che prende aria e luce da due finestre lato strada via Calabrese (di cui una porta finestra che è il secondo accesso alla casa dal civico 6) e una porta-finestra sulla cucina che dà su un pozzo luce e su un ripostiglio esterno (4). Sulla cucina/soggiorno si affaccia anche la camera da letto (2) e il bagno di servizio (3). Salendo le scale fino al piano primo troviamo una camera da letto (5) e una stanza (6) inutilizzata attualmente e in diretta connessione con la camera, che fa da filtro alla terrazza in fondo, praticabile. Continuando al piano superiore, troviamo il secondo livello in cui è presente una zona adibita a camera/soggiorno (7) e un bagno (8); tramite una veranda si accede ad un ripostiglio in quota. Da qui tramite una botola si può notare l'accesso alla copertura terrazzata, al momento del sopralluogo non accessibile. Per quanto attiene alle opere di finitura si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati al civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I



rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alla rete elettrica ed idrica cittadina. È inoltre dotato di impianto citofonico. E' presente impianto di climatizzazione a piano terra e piano primo. L'impianto elettrico è in mediocri condizioni ma datato e privo di dichiarazione di conformità come anche quello idrico-sanitario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 418, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 418

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****(Proprietà1/2)

Valore di stima del bene: € 111.720,00

Si ritiene dovere riferirsi ai valori OMI della zona urbanizzata del Comune di Ficarazzi. In particolare è congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni di tipo economico tenendo conto delle fattezze e dello stato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6	159,60 mq	700,00 €/mq	€ 111.720,00	100,00%	€ 111.720,00
				Valore di stima:	€ 111.720,00

Valore di stima: € 111.720,00

Valore finale di stima: € 111.720,00

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 04/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lo Re Martina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Ficarazzi Via Calabrese n.4-6; trattasi di fabbricato unifamiliare censito al NCEU come categoria A4. E' un'abitazione a palazzina unica, non condominiale, di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra collegate tramite scala interna privata. La costruzione è realizzata in c.a. con tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, inaccessibile. Individuato dai seguenti dati catastali (Uiu graffata): foglio: 3, particella: 418, subalterno: 6; foglio: 5, particella: 51, subalterno: 3. L'appartamento è accessibile da due ingressi, sia al n. civico 4 che 6, limitrofi e sullo stesso fronte stradale. L'accesso principale avviene dal civico 4 e prevede un piccolo ingresso (in cui si trova la scala che collega tutta la palazzina) che disimpegna la zona giorno (1) al piano terra dell'abitazione. Entrando a sinistra abbiamo i seguenti ambienti: (1) un soggiorno/cucina open-space che prende aria e luce da due finestre lato strada via Calabrese (di cui una porta finestra che è il secondo accesso alla casa dal civico 6) e una porta-finestra sulla cucina che dà su un pozzo luce e su un ripostiglio esterno (4). Sulla cucina/soggiorno si affaccia anche la camera da letto (2) e il bagno di servizio (3). Salendo le scale fino al piano primo troviamo una camera da letto (5) e una stanza (6) inutilizzata attualmente e in diretta connessione con la camera, che fa da filtro alla terrazza in fondo, praticabile. Continuando al piano superiore, troviamo il secondo livello in cui è presente una zona adibita a camera/soggiorno (7) e un bagno (8); tramite una veranda si accede ad un ripostiglio in quota. Da qui tramite una botola si può notare l'accesso alla copertura terrazzata, al momento del sopralluogo non accessibile. Per quanto attiene alle opere di finitura si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati al civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alla rete elettrica ed idrica cittadina. È inoltre dotato di impianto citofonico. E' presente impianto di climatizzazione a piano terra e piano primo. L'impianto elettrico è in mediocri condizioni ma datato e privo di dichiarazione di conformità come anche quello idrico-sanitario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 418, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 418

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****(Proprietà1/2)

Destinazione urbanistica: Estratto dal PGT del Comune di Ficarazzi. Piano Regolatore generale adeguato al D.P.R.S. n.278 del 27/10/2005 Tav. P.1 - Il sistema residenziale: A3 - Comprende le aree edificate lungo il Corso Umberto I (centro storico). Zona edificata compresa tra la zona A1/A2 caratterizzate da edilizia "a cortina continua" e da elementi significativi del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico. Estratto Norme tecniche di attuazione (NTA)_Comune di Ficarazzi: Art. 21 - Il P.R.G. individua le zone A1, A2 e A3 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Le zone A1 e A2 A3 sono normate da piano di recupero facente parte delle prescrizioni esecutive allegate al P.R.G. 3 - Gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati. Il piano di recupero potrà prevedere anche la demolizione con o senza ricostruzione e la nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq. E' consentita la ricostruzione in aderenza E' consentito l'accorpamento di più unità edilizie in orizzontale in caso di ristrutturazione edilizia. Non è consentita la demolizione e ricostruzione di più unità edilizie e la sostituzione con un unico nuovo organismo. Gli interventi devono assicurare: 1) il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); 2) il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi ecc.) e dei pieni (l'opera muraria); 3) il mantenimento degli elementi della



partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali; 4) l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); 5) il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

Prezzo base d'asta: € 111.720,00

Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 161/2023 del R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.720,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Calabrese n.4/6		
Diritto reale:	Proprietà **** Omissis **** Proprietà **** Omissis ****	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 418, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 418	Superficie	159,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in uno stato conservativo scadente. Presenta umidità e infiltrazioni nei soffitti a causa di una non corretta impermeabilizzazione delle zone esterne (terrazzo) con rigonfiamento e distacchi dell'intonaco o dei rivestimenti dovuto alla risalita capillare di umidità e infiltrazioni dal soffitto che hanno portato alla sedimentazione di muffa sia sugli elementi orizzontali (solaio) che sulle pareti verticali. Nel prospetto ovest (su strada, via Calabrese) dell'edificio si sono riscontrati evidenti segni di distacco dell'intonaco esterno e lesioni profonde. La situazione risulta invece più critica al piano secondo in cui si vince anche un lieve imbarcamento del solaio di copertura.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è sito in Ficarazzi Via Calabrese n.4-6; trattasi di fabbricato unifamiliare censito al NCEU come categoria A4. E' un'abitazione a palazzina unica, non condominiale, di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra collegate tramite scala interna privata. La costruzione è realizzata in c.a. con tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, inaccessibile. Individuato dai seguenti dati catastali (Uiu graffata): foglio: 3, particella: 418, subalterno: 6; foglio: 5, particella: 51, subalterno: 3. L'appartamento è accessibile da due ingressi, sia al n. civico 4 che 6, limitrofi e sullo stesso fronte stradale. L'accesso principale avviene dal civico 4 e prevede un piccolo ingresso (in cui si trova la scala che collega tutta la palazzina) che disimpegna la zona giorno (1) al piano terra dell'abitazione. Entrando a sinistra abbiamo i seguenti ambienti: (1) un soggiorno/cucina open-space che prende aria e luce da due finestre lato strada via Calabrese (di cui una porta finestra che è il secondo accesso alla casa dal civico 6) e una porta-finestra sulla cucina che dà su un pozzo luce e su un ripostiglio esterno (4). Sulla cucina/soggiorno si affaccia anche la camera da letto (2) e il bagno di servizio (3). Salendo le scale fino al piano primo troviamo una camera da letto (5) e una stanza (6) inutilizzata attualmente e in diretta connessione con la camera, che fa da filtro alla terrazza in fondo, praticabile. Continuando al piano superiore, troviamo il secondo livello in cui è presente una zona adibita a camera/soggiorno (7) e un bagno (8); tramite una veranda si accede ad un ripostiglio in quota. Da qui tramite una botola si può notare l'accesso alla copertura terrazzata, al momento del sopralluogo non accessibile. Per quanto attiene alle opere di finitura si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati al civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I rivestimenti ed i pavimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è allacciato alla rete elettrica ed idrica cittadina. È inoltre dotato di impianto citofonico. E' presente impianto di climatizzazione a piano terra e piano primo. L'impianto elettrico è in mediocri condizioni ma datato e privo di dichiarazione di conformità come anche quello idrico-sanitario.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile al n. 6 risulta occupato dal figlio della proprietaria **** Omissis ****, di maggiore età ma senza alcun vincolo contrattuale.

