
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23



Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.250,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1.....	42



INCARICO

All'udienza del 28/06/2023, 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 12/07/2023 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 Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T (Coord. Geografiche: 37.7502123, 13.6060567)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T (Coord. Geografiche: 37.7502123, 13.6060567)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.7502123, 13.6060567)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento di piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 1.

L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi.

Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente adibito a soggiorno/cucina (1), da questo a sua volta si accede ad un secondo vano adibito a ripostiglio (2). Sono presenti altresì un w.c. con vasca (3) ed un secondo ripostiglio (4).

In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 6 e 478 sub 1 (estraneae alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 8). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici).

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. La parete sotto le finestre è rivestita in cartongesso.

I pavimenti sono in segati di marmo. I rivestimenti ed i pavimenti dei 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.

E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è costituito da un termoconvettore a gas. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in condizioni approssimative 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare per una spesa stimata di € 1.500,00. Il w.c. (3) manca di aerazione naturale alla quale si può sopperire mediante aspirazione forzata con condotta annessa; costo stimato € 250,00.

Il soggiorno è ben aeroilluminato avendo affaccio sul prospetto principale mediante due finestre.





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'edificio di cui l'u.i. fa parte confina a nord-ovest con la p.lla 478, a sud-est con la via Regina Margherita, e a sud-ovest con la via F.lli Diliberto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	43,10 mq	1	43,10 mq	3,15 m	T
Locale accessorio con accesso diretto	3,90 mq	4,20 mq	0,15	0,63 mq	1,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,73 mq		

I beni non 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 ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

L'u.i. è stata considerata per come regolarizzabile (a sistemazione ultimata) e con le modifiche congruenti con il titolo abilitativo originario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1992 al 14/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale 46 mq
Dal 14/07/1993 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale 46 mq



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	143	1		A4			46 mq		T	

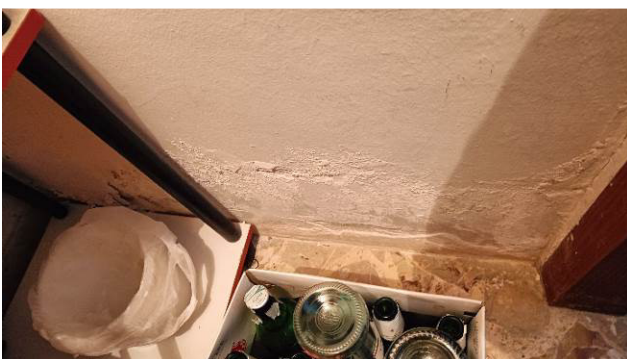
Corrispondenza catastale

A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessaria una rettifica catastale mediante DOCFA per variazione di opere interne. Costo stimato € 500,00

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune carenze dovute ad umidità di risalita in ripostiglio (2), disimpegno e sottoscala (4). Si rileva una piccola perdita nella tubazione di scarico della cucina e tracce di umidità nella parete del w.c. 3 (lato soggiorno) dovute ad una possibile perdita dal bidet.

Spesa stimata per i ripristini: € 1.500,00



Umidità di risalita Ripostiglio



Umidità di risalita sottoscala





Umidità di risalita disimpegno sottoscala



Probabile perdita dal bidet nella parete w.c. lato soggiorno



Rottura tubazione di scarico



Umidità di risalita sottoscala

PARTI COMUNI

Il vano scala con accesso al civico 62 (p.la 143 sub 5) è comune a tutti i piani in elevazione.
Non è costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



È presente una servitù attiva nei confronti dell'adiacente garage (p.la 143 sub 2) per il passaggio della tubazione gas di alimentazione del termoconvettore.



Tubazione gas proveniente dal magazzino Sub 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 8 P.la 143 Sub 1

Piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con accesso su via Regina Margherita 62.

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 3,15 m

Str. verticali: Muratura

Solai: in opera

Copertura fabbricato: ad uno spiovente

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: in segati di marmo

Rivestimenti angolo cottura e wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone in legno sul vano scala comune; finestre in legno con vetratura singola e persiane esterne in legno.

Infissi interni: in legno tamburato

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

Impianto elettrico: per lo più sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità

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

Impianto termico: termoconvettore a gas - manca di dichiarazione di conformità



STATO DI OCCUPAZIONE

L'u.i. risulta occupata dai debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1993 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biancorosso Rosolino di Lercara	14/07/1993	10750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	22/07/1993	29625	22105
		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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
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 del vigente PRG del comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato (piani terra e primo) con Nulla Osta Edilizio del 19/08/1964 e successiva abitabilità del 09/10/1967 (pratica edile n. 72/62).

Successivamente lo stesso immobile è stato soprelevato con nulla Osta edilizio del 23/08/1968 (pratica edile n. 156/68).

Tuttavia sono state apportate alcune modifiche tra cui la connessione con il fabbricato retrostante (del tutto privo di titolo abilitativo). La zona urbanistica non consente ulteriori edificazioni e pertanto la parte annessa (p.lle 143 sub 6 e 478 sub 1) non può essere regolarizzata e comunque risulta estranea alla procedura.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'eliminazione del tramezzo interno per creare un unico vano adibito a soggiorno/cucina;
- la creazione di un w.c. (3) e di un ripostiglio (2);
- la trasformazione delle due finestre retrostanti in altrettanti vani di passaggio con leggero spostamento;
- la creazione di un disimpegno per l'accesso al sottoscala (4).

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna, le stesse verranno mantenute. Le bucaure retrostanti (n. 3 vani porta) devono essere chiuse per eliminare la comunicazione (retino in blu) con le particelle estranee alla procedura (ambienti 5, 6, 7, 8). L'accesso al sottoscala (4) e al w.c. (3) dovrà avvenire dall'interno della nostra u.i. (retino in magenta).

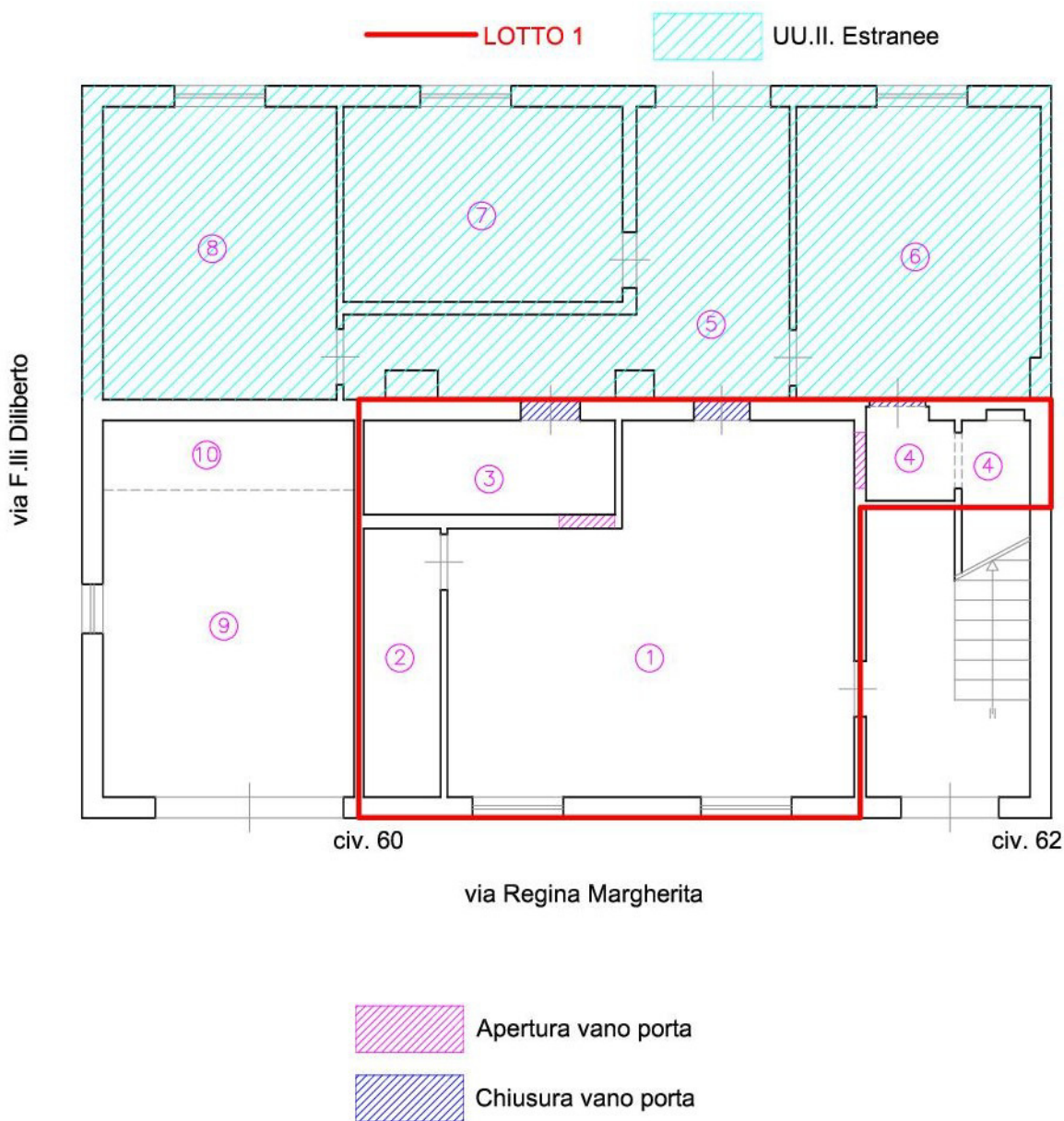
CILA per mantenimento e ripristino: € 1.000,00



Opere di ripristino e modifiche: € 6.500,00
Spese tecniche: € 1.500,00
Oneri Totali: € 9.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto di cui alla domanda di Concessione in sanatoria.

Si è indicata altresì un'ipotesi progettuale per la chiusura dei vani di comunicazione con le particelle estranee e l'apertura di vani dall'interno.



Ipotesi di progetto lotto 1



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.

NOTA:

Dovranno eseguirsi opere di adeguamento impianto elettrico per disconnettere la nostra u.i. con quelle estranee alla procedura.

Costo stimato € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non è costituito.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T

DESCRIZIONE

Magazzino a piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 2.

L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso indipendente dal civico 60 di via Regina Margherita a Lercara Friddi.

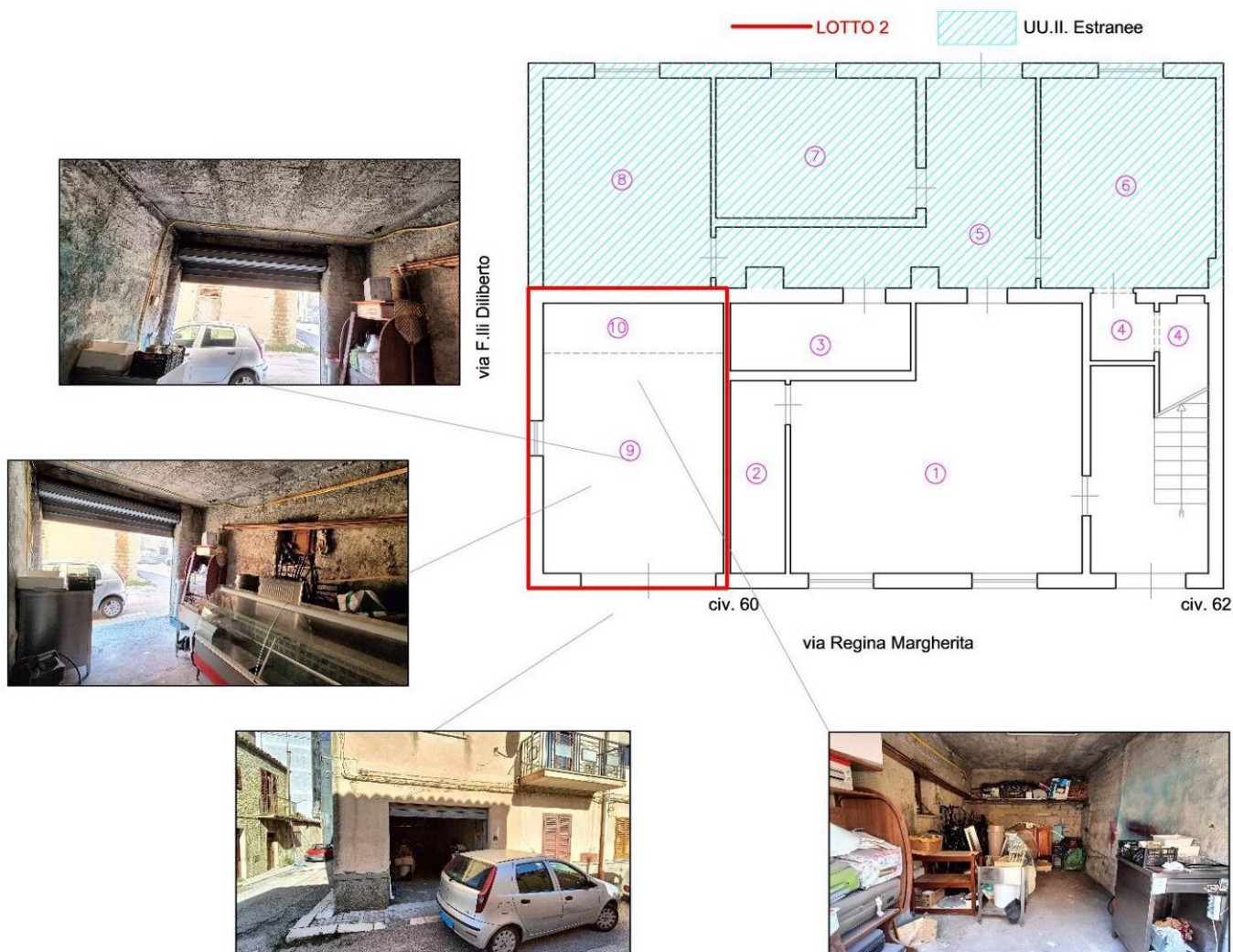
E' costituita da un unico vano adibito a locale di sgombero (9). E' presente un piccolo soppalco (10).

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento.

Si accede attraverso saracinesca avvolgibile in ferro e vede una piccola finestra in legno senza vetratura ma con scuretto interno e grata esterna in ferro.

L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica con impianto a vista sprovvisti di dichiarazione di conformità. Per essa non è previsto attestato di prestazione energetica (APE).

In conclusione si può dire che il magazzino si presenta in sufficienti condizioni generali ma senza alcuna finitura o rivestimento e con impiantistica minimale.



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'edificio di cui l'u.i. fa parte confina a nord-ovest con la p.lla 478, a sud-est con la via Regina Margherita, e a sud-ovest con la via F.lli Diliberto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,80 mq	1	23,80 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,80 mq		

I beni non 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 ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1992 al 14/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 23 mq
Dal 14/07/1993 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 23 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	143	2		C2		18	23 mq				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Si rappresenta tuttavia lo stato al grezzo dell'u.i. che verrà considerato in sede di stima.





Magazzino al grezzo

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune. L'u.i. ha accesso indipendente ed è separata dalle unità adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È presente una servitù passiva nei confronti dell'adiacente appartamento (p.lla 143 sub 1) per il passaggio della tubazione gas di alimentazione del termoconvettore di quest'ultimo.





Tubazione gas proveniente dall'esterno e verso l'appartamento sub 1



Tubazione gas proveniente dall'esterno e verso l'appartamento sub 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 8 P.Ila 143 Sub 2

Garage posto a piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con accesso su via Regina Margherita 60.

Esposizione: Sud-Est e Sud-Ovest

Altezza interna utile: 3,2 m

Str. verticali: Muratura

Solaio: in latero-cemento gettato opera

Copertura edificio: ad uno spiovente

Pareti esterne: finiture al civile

Pareti interne: al grezzo



Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni: saracinesca a rullo in ferro; finestrella in legno senza vetratura ma con scuretto interno e grata esterna in ferro.

Impianto elettrico: a vista - manca di dichiarazione di conformità

Impianto idrico: a vista - manca di dichiarazione di conformità

STATO DI OCCUPAZIONE

L'u.i. risulta occupata dai debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1993 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biancorosso Rosolino di Lercara	14/07/1993	10750	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	22/07/1993	29625	22105
		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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073
Quota: 1/1



Importo: € 152.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A del vigente PRG del comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato (piani terra e primo) con Nulla Osta Edilizio del 19/08/1964 e successiva abitabilità del 09/10/1967 (pratica edile n. 72/62).

Successivamente lo stesso immobile è stato soprelevato con nulla Osta edilizio del 23/08/1968 (pratica edile n. 156/68).

Ai fini della conformità edilizia non sono state riscontrate irregolarità.

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.

Il condominio non è costituito.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di piano primo individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 3.

L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi.

Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente d'ingresso (1), da questo a sua volta si accede ad una saletta con balcone (2 e 12) e ad un ripostiglio (10). Un corridoio (4a e 4b) inoltre porta ad un w.c. (8) ed una cameretta (9). Attualmente è presente un disimpegno (3) con un armadio a muro.

In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 7 e 478 sub 2 (estranee alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 11)).

Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici).

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti ed i pavimenti del wc sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con specchiatura all'inglese. 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 a radiatori in alluminio connessi con generatore a gas (questo posto in u.i. estranea). Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta ottime condizioni, non necessita di opere di manutenzione.

Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.





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'edificio di cui l'u.i. fa parte confina a nord-ovest con la p.lla 478, a sud-est con la via Regina Margherita, e a sud-ovest con la via F.lli Diliberto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	71,20 mq	1	71,20 mq	3,15 m	1
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,83 mq		

I beni non 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).

L'u.i. è stata considerata per come regolarizzabile (a sistemazione ultimata) e con le modifiche congruenti con il titolo abilitativo originario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 3 Categoria A4 Superficie catastale 69 mq

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	143	3		A4			69 mq		1	

Corrispondenza catastale

A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessaria una rettifica catastale mediante DOCFA per variazione di opere interne. Costo stimato € 500,00

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Non ci sono opere di manutenzione da fare.

PARTI COMUNI

Il vano scala con accesso al civico 62 (p.la 143 sub 5) è comune a tutti i piani in elevazione. Non è costituito condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificativo catastale: FG. 8 P.la 143 Sub 3

Piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con accesso su via Regina Margherita 62.

Esposizione: Sud-Est e Sud-Ovest

Altezza interna utile: 3,15 m

Str. verticali: Muratura

Solai: in latero-cemento gettati in opera

Copertura fabbricato: ad uno spiovente

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: in monocottura

Rivestimenti angolo cottura e wc: in ceramica

Sanitari: in porcellana

Infissi esterni: portone in legno sul vano scala comune; finestre in legno con vetratura singola e tapparelle esterne in plastica.

Infissi interni: in legno con specchiatura all'inglese

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, in comune con le uu.ii. adiacenti estranee alla procedura - manca di dichiarazione di conformità



STATO DI OCCUPAZIONE

L'u.i. risulta occupata dai debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1976 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Sorrentino	20/07/1976	2387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	04/08/1976	24835	21002
		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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073



Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'u.i. fa parte ricade in zona omogenea A del vigente PRG del comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato (piani terra e primo) con Nulla Osta Edilizio del 19/08/1964 e successiva abitabilità del 09/10/1967 (pratica edile n. 72/62).

Successivamente lo stesso immobile è stato soprelevato con nulla Osta edilizio del 23/08/1968 (pratica edile n. 156/68).

Tuttavia sono state apportate alcune modifiche tra cui la connessione con il fabbricato retrostante (del tutto privo di titolo abilitativo). La zona urbanistica non consente ulteriori edificazioni e pertanto la parte annessa (p.lle 143 sub 7 e 478 sub 2) non può essere regolarizzata e comunque risulta estranea alla procedura.

Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'eliminazione dei tramezzi interni e nuova disposizione;
- la realizzazione di un w.c. (8) e sostituzione del wc originario con un ripostiglio (10);
- lo spostamento e ridimensionamento della finestra lato via f.lli Diliberto (w.c. 8);
- la trasformazione della finestra retrostante in un vano di passaggio verso u.i. estranea alla procedura (ambiente 5);
- la creazione di due vani di passaggio (nell'attuale corridoio 4a) verso uu.ii. estranee alla procedura (ambienti 6 e 7).

Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della distribuzione interna e allo spostamento della finestra lato via f.lli Diliberto, le stesse verranno mantenute. Le bucatore retrostanti (n. 3 vani porta) devono



essere chiuse (v. retinatura in blu nel grafico) per eliminare la comunicazione con le particelle estranee alla procedura.

CILA per mantenimento e ripristino: € 1.000,00

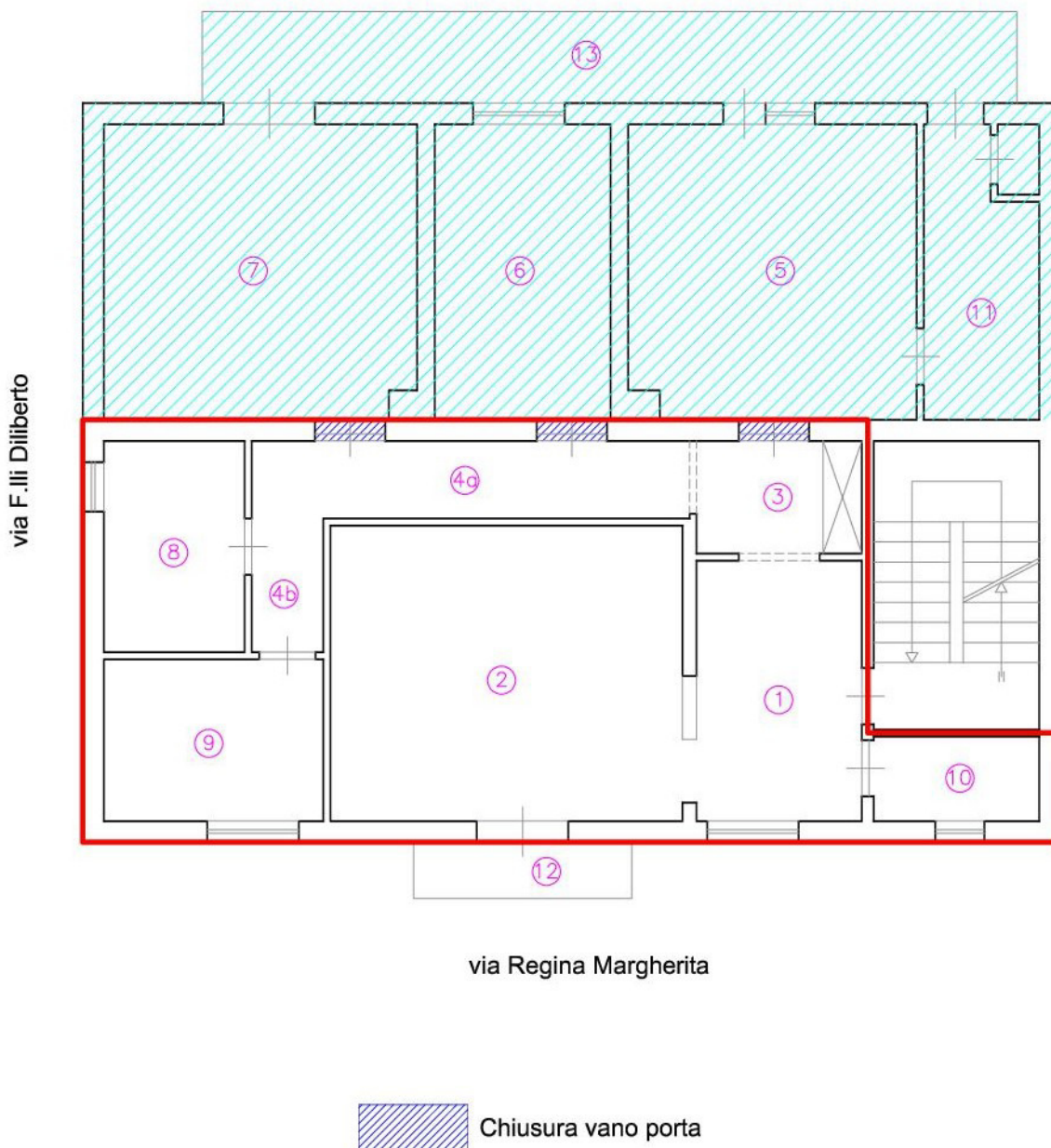
Opere di ripristino e modifiche: € 2.500,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto di cui al nulla osta per opere edili.

Si è indicata altresì un'ipotesi progettuale per la chiusura dei vani di comunicazione con le particelle estranee.



Ipotesi di progetto lotto 3



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.

NOTA:

Dovranno eseguirsi opere di adeguamento impianti elettrico, termico e idrico per disconnettere la nostra u.i. con quelle estranee alla procedura.

Costo stimato € 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non è costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T
Appartamento di piano terra individuato in catasto al Fig. 8, p.lla 143 sub 1. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente adibito a soggiorno/cucina (1), da questo a sua volta si accede ad un secondo vano adibito a ripostiglio (2). Sono presenti altresì un w.c. con vasca (3) ed un secondo ripostiglio (4). In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 6 e 478 sub 1 (estranee alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 8). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. La parete sotto le finestre è rivestita in cartongesso. I pavimenti sono in segati di marmo. I rivestimenti ed i pavimenti dei 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 costituito da un termoconvettore a gas. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in condizioni approssimative 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare per una spesa stimata di € 1.500,00. Il w.c. (3) manca di aerazione naturale alla quale si può sopperire mediante aspirazione forzata con condotta annessa; costo stimato € 250,00. Il soggiorno è ben aerilluminato avendo affaccio sul prospetto principale mediante due finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 143, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.144,75

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni civili tenendo delle fattezze e dello stato attuale, salvo eventuali decurtazioni dovute a ripristini e migliorie necessarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T	43,73 mq	575,00 €/mq	€ 25.144,75	100,00%	€ 25.144,75
				Valore di stima:	€ 25.144,75

Valore di stima: € 25.144,75



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.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne appartamento (comprensivo di oneri e spese tecniche)	9000,00	€
Installazione sistema di aspirazione w.c.; ripristini, riparazioni, tinteggiatura etc.	1750,00	€
DOCFA per variazione catastale appartamento	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€
Adeguamento impianti elettrico; ripristini, riparazioni, tinteggiatura etc.	2000,00	€

Valore finale di stima: € 7.250,00 in c.t.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T
Magazzino a piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso indipendente dal civico 60 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. E' costituita da un unico vano adibito a locale di sgombero (9). È presente un piccolo soppalco (10). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento. Si accede attraverso saracinesca avvolgibile in ferro e vede una piccola finestra in legno senza vetratura ma con scuretto interno e grata esterna in ferro. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica con impianto a vista sprovvisti di dichiarazione di conformità. Per essa non è previsto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che il magazzino si presenta in sufficienti condizioni generali ma senza alcuna finitura o rivestimento e con impiantistica minimale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.616,00
Stante le caratteristiche riscontrate, si ritiene congruo utilizzare il valore minimo OMI per la categoria box tenendo delle fattezze e dello stato attuale al grezzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T	23,80 mq	320,00 €/mq	€ 7.616,00	100,00%	€ 7.616,00
				Valore di stima:	€ 7.616,00

Valore di stima: € 7.616,00



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.	15,00	%
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 6.000,00 in c.t.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1
Appartamento di piano primo individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 3. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente d'ingresso (1), da questo a sua volta si accede ad una saletta con balcone (2 e 12) e ad un ripostiglio (10). Un corridoio (4a e 4b) inoltre porta ad un w.c. (8) ed una cameretta (9). Attualmente è presente un disimpegno (3) con un armadio a muro. In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 7 e 478 sub 2 (estraneae alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 11)). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti ed i pavimenti del wc sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con specchiatura all'inglese. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è a radiatori in alluminio connessi con generatore a gas (questo posto in u.i. estranea). Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta ottime condizioni, non necessita di opere di manutenzione. Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.407,80

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore massimo OMI per la categoria Abitazioni civili tenendo delle fattezze e dello stato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1	71,83 mq	660,00 €/mq	€ 47.407,80	100,00%	€ 47.407,80
Valore di stima:					€ 47.407,80

Valore di stima: € 47.407,80



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.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne appartamento (comprensivo di oneri e spese tecniche)	5000,00	€
Adeguamento impianti elettrico e termico; ripristini, riparazioni, tinteggiatura etc.	6000,00	€
DOCFA per variazione catastale appartamento	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 28.000,00 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 19/09/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T
Appartamento di piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 1. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente adibito a soggiorno/cucina (1), da questo a sua volta si accede ad un secondo vano adibito a ripostiglio (2). Sono presenti altresì un w.c. con vasca (3) ed un secondo ripostiglio (4). In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 6 e 478 sub 1 (estraneae alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 8). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. La parete sotto le finestre è rivestita in cartongesso. I pavimenti sono in segati di marmo. I rivestimenti ed i pavimenti dei 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 costituito da un termoconvettore a gas. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in condizioni approssimative 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare per una spesa stimata di € 1.500,00. Il w.c. (3) manca di aerazione naturale alla quale si può sopperire mediante aspirazione forzata con condotta annessa; costo stimato € 250,00. Il soggiorno è ben aeroilluminato avendo affaccio sul prospetto principale mediante due finestre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 1, Categoria A4 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 del vigente PRG del comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

Prezzo base d'asta: € 7.250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T
Magazzino a piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso indipendente dal civico 60 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. E' costituita da un unico vano adibito a locale di sgombero (9). È presente un piccolo soppalco (10). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento. Si accede attraverso saracinesca avvolgibile in ferro e vede una piccola finestra in legno senza vetratura ma con scuretto interno e grata esterna in ferro. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica con impianto a vista sprovvisti di dichiarazione di conformità. Per essa non è previsto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che il magazzino si presenta in sufficienti condizioni generali ma senza alcuna finitura o rivestimento e con impiantistica minimale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 2, Categoria C2 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 del vigente PRG del



comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

Prezzo base d'asta: € 6.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1
Appartamento di piano primo individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 3. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente d'ingresso (1), da questo a sua volta si accede ad una saletta con balcone (2 e 12) e ad un ripostiglio (10). Un corridoio (4a e 4b) inoltre porta ad un w.c. (8) ed una cameretta (9). Attualmente è presente un disimpegno (3) con un armadio a muro. In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 7 e 478 sub 2 (estranee alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 11)). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti ed i pavimenti del wc sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con specchiatura all'inglese. 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 a radiatori in alluminio connessi con generatore a gas (questo posto in u.i. estranea). Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta ottime condizioni, non necessita di opere di manutenzione. Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4
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 del vigente PRG del comune di Lercara F., adottato con delibera del C.C. n. 26 il 15/09/2015 e relativa variante adottata con delibera del C.C. n. 12 del 12/04/2018.

Prezzo base d'asta: € 28.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	43,73 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune carenze dovute ad umidità di risalita in ripostiglio (2), disimpegno e sottoscala (4). Si rileva una piccola perdita nella tubazione di scarico della cucina e tracce di umidità nella parete del w.c. 3 (lato soggiorno) dovute ad una possibile perdita dal bidet. Spesa stimata per i ripristini: € 1.500,00		
Descrizione:	Appartamento di piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 1. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente adibito a soggiorno/cucina (1), da questo a sua volta si accede ad un secondo vano adibito a ripostiglio (2). Sono presenti altresì un w.c. con vasca (3) ed un secondo ripostiglio (4). In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 6 e 478 sub 1 (estraneae alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 8). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. La parete sotto le finestre è rivestita in cartongesso. I pavimenti sono in segati di marmo. I rivestimenti ed i pavimenti dei 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. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è costituito da un termoconvettore a gas. Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in condizioni approssimative 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni ma con alcune piccole opere di manutenzione da fare per una spesa stimata di € 1.500,00. Il w.c. (3) manca di aerazione naturale alla quale si può sopperire mediante aspirazione forzata con condotta annessa; costo stimato € 250,00. Il soggiorno è ben aerilluminato avendo affaccio sul prospetto principale mediante due finestre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupata dai debitori		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	23,80 mq



Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato sufficiente considerata l'epoca di costruzione. Si rappresenta tuttavia lo stato al grezzo dell'u.i. che verrà considerato in sede di stima.
Descrizione:	Magazzino a piano terra individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso indipendente dal civico 60 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. E' costituita da un unico vano adibito a locale di sgombero (9). E' presente un piccolo soppalco (10). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano al grezzo. Il pavimento è in battuto di cemento. Si accede attraverso saracinesca avvolgibile in ferro e vede una piccola finestra in legno senza vetratura ma con scuretto interno e grata esterna in ferro. L'u.i. è allacciata alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica con impianto a vista sprovvisti di dichiarazione di conformità. Per essa non è previsto attestato di prestazione energetica (APE). In conclusione si può dire che il magazzino si presenta in sufficienti condizioni generali ma senza alcuna finitura o rivestimento e con impiantistica minimale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupata dai debitori

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - via Regina Margherita, 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	71,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato ottimo considerata l'epoca di costruzione. Non ci sono opere di manutenzione da fare.		
Descrizione:	Appartamento di piano primo individuato in catasto al Fg. 8, p.lla 143 sub 3. L'u.i. fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. con accesso dal civico 62 di via Regina Margherita a Lercara Friddi. Dal vano scala si accede internamente ad un ambiente d'ingresso (1), da questo a sua volta si accede ad una saletta con balcone (2 e 12) e ad un ripostiglio (10). Un corridoio (4a e 4b) inoltre porta ad un w.c. (8) ed una cameretta (9). Attualmente è presente un disimpegno (3) con un armadio a muro. In effetti l'u.i. è unita di fatto con le p.lle 143 sub 7 e 478 sub 2 (estraneae alla procedura, ambienti 5, 6, 7, 11)). Dovranno essere effettuate delle opere ai fini della regolarizzazione e per rendere indipendente la nostra u.i. dalle particelle estranee (v. paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici). Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti sono in monocottura. I rivestimenti ed i pavimenti del wc sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno con specchiatura all'inglese. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, del gas e fognante. E' inoltre dotato di impianto citofonico. L'impianto termico è a radiatori in alluminio connessi con generatore a gas (questo posto in u.i. estranea). Non c'è alcuna climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma 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. In conclusione si può dire che l'appartamento si presenta ottime condizioni, non necessita di opere di manutenzione. Gli ambienti sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupata dai debitori		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA REGINA MARGHERITA, 62, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di BCC di Lercara Friddi Soc. Coop.
Contro Orlando Giusto, Marino Giuseppa, Oasi di Orlando Giusto & C. sas
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA REGINA MARGHERITA, 60, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di BCC di Lercara Friddi Soc. Coop.
Contro Orlando Giusto, Marino Giuseppa, Oasi di Orlando Giusto & C. sas
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA REGINA MARGHERITA, 62,
PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 03/06/2005
Reg. gen. 29507 - Reg. part. 9073
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di BCC di Lercara Friddi Soc. Coop.
Contro Orlando Giusto, Marino Giuseppa, Oasi di Orlando Giusto & C. sas
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 13/06/2023
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 23011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

