

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Giudice Delle Esecuzioni: **G. Es. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Esperto stimatore : Ing. Stefano LO RE

Custode Giudiziario : Dott. Fabio MARCELLINO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Re Stefano,

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. 75/2024**

promossa da (creditore procedente)

*AMCO Asset Management Company S.p.A.*

*Avv. Valerio SCIMEMI*

Contro (debitore/i esecutato/i)

**[REDACTED]**  
*(non costituito)*

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Lo Re

**Codice fiscale:** LROSFN60C02G273W

**Telefono:** 0918111982

**Email:** [stefano.lore60@gmail.com](mailto:stefano.lore60@gmail.com)

**Studio in:** Via Circ. Castello, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

**Partita IVA:** 04126360827

**Cell.** 339-1962769

**Pec:** [stefano.lore@ordineingpa.it](mailto:stefano.lore@ordineingpa.it)

Data prossima Udienza 24/10/2024 ore 10:30



## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| CAPITOLO I - Premessa .....   | 4         |
| Incarico.....   | 5         |
| <b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....</b>  | <b>6</b>  |
| Operazioni peritali .....   | 6         |
| Sopralluogo .....   | 6         |
| Ispezioni catastali ed indagini .....   | 7         |
| <b>CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all’Esperto dall’Ill.mo G.Es. ....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Controllo Preliminare:</b> Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....                         | 8         |
| <b>Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....</b>   | <b>9</b>  |
| DIRITTI REALI .....   | 9         |
| Identificazione dei beni oggetto del pignoramento .....   | 9         |
| Suddivisione in lotti.....  | 11        |
| LOTTO UNICO .....   | 11        |
| <b>Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....</b> | <b>12</b> |
| Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) .....  | 12        |
| Pertinenze .....  | 13        |
| descrizione e Consistenza del bene .....  | 13        |
| Immagini relative al PIANO 1° .....   | 16        |
| Immagini relative al PIANO 2° .....   | 18        |
| Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato .....  | 19        |
| Computo della superficie commerciale .....  | 19        |
| <b>Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....</b>   | <b>20</b> |
| Intestazione catastale: .....   | 20        |
| DIFFORMITA’ .....   | 21        |
| <b>Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....</b>  | <b>22</b> |
| <b>Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....</b>                           | <b>22</b> |
| <b>Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....</b>                            | <b>23</b> |
| <b>Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile. ....</b>   | <b>24</b> |
| <b>Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....</b>  | <b>24</b> |
| Creditori procedenti.....   | 24        |
| Creditori ipotecari .....   | 24        |
| Elenco formalità pregiudizievoli.....   | 24        |
| Vincoli che restano a carico del futuro acquirente.....   | 25        |
| Oneri che restano a carico del futuro acquirente .....  | 25        |
| <b>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....</b>  | <b>26</b> |
| <b>Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>      | <b>26</b> |
| <b>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.....</b>   | <b>26</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| Estimo: criterio e metodo di stima .....  | 26        |
| Valore di mercato medio applicabile .....   | 27        |
| Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato .....   | 28        |
| Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell’aggiudicatario relativi al bene pignorato .....  | 28        |
| Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico .....  | 28        |
| Determinazione PREZZO BASE D’ASTA del Lotto UNICO .....   | 28        |
| Riepilogo Quote Pignorate .....   | 29        |
| <b>Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b>   | <b>30</b> |
| <b>Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</b> | <b>30</b> |
| ELENCO ALLEGATI: .....  | 31        |



## CAPITOLO I - Premessa

La procedura in oggetto è iscritta al R.Es. 43/2023

### A FAVORE DI

**AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, elett.te domiciliata in Palermo nella Via Dante n. 55 presso lo studio legale dell'Avv. Valerio SCIMEMI dal quale è rappresentata e difesa;

### CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED] (Erede Testamentario del Terzo Datore di Ipoteca sig.ra DI BARTOLO Maria Concetta), non costituito.

In data 25/11/2020 la Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con Atto di Scissione assegnava ad **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, elementi attivi e passivi della stessa BMPS. Tra i crediti ceduti vi è quello vantato nei confronti della Sig.ra [REDACTED], ivi residente in Via Celsi n° 6 (Parte mutuataria Debitore e Datore di Ipoteca) e ai sig.ri [REDACTED] (parte mutuataria Debitore NON Datore di ipoteca), in virtù del Contratto di Mutuo Fondiario rep. 11239 racc. 6562 rogato in data 27/05/2010 da Notaio [REDACTED] (Pa) trascritto presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Palermo il 04/06/2010 ai nn. [REDACTED], con il quale si concedeva alla parte mutuataria Sig.ra [REDACTED], un mutuo di € 56.000,00 con garanzia ipotecaria di I grado da rimborsarsi in 180 rate mensili comprensive di capitale ed interessi. A garanzia della restituzione della somma mutuata e del pagamento degli interessi e degli accessori, la parte mutuataria concedeva in ipoteca, il bene identificato quale:

- **Alloggio situato al 1° Piano, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 2 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. Aliena.** Catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi:

**Fig. 4 p.lla 61 sub 2, Piano 1°, cat. A/4 cl. 2 vani 2**

Su detto immobile è stata iscritta Ipoteca Volontaria di 1° Grado presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 04/06/2010 ai nn. 32624/7236 per l'importo complessivo di € 112.000,00 (di cui € 56.000,00 per capitale mutuato e € 56.000,00 per interessi e varie) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede a Siena in Piazza Salimbeni n. 3 c.f. 00884060526 (cui oggi è subentrata **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638) e contro [REDACTED], ivi residente in Via [REDACTED] (Parte mutuataria Debitore e Datore di Ipoteca) e ai sig.ri [REDACTED] (parte mutuataria Debitore NON Datore di ipoteca), **gravando la piena proprietà del bene in oggetto.**

La **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con atto di precetto notificato in data 15/02/2024 al Sig. [REDACTED] (erede della Sig.ra [REDACTED]-Datore di Ipoteca) a sua volta **TERZO DATORE DI IPOTECA** e ai sig.ri [REDACTED] (parte mutuataria Debitore NON Datore di ipoteca) **ha ingiunto** agli stessi **il pagamento della somma di € 48.305,95** a titolo di sorte capitale, interessi di mora fino al 22/11/2020 e competenze atto di precetto oltre gli interessi maturati e



maturandi e di mora fino al soddisfo, le spese di notifica, le competenze e le altre spese di seguito occorrenti per eventuali atti esecutivi da determinarsi a seguito degli stessi.

A seguito di tale atto, rimasto infruttuoso e disattesa l'intimazione, in data 18/04/2024, la **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, notificava al sig. [REDACTED] (esecutato), l'Atto di Pignoramento immobiliare, successivamente trascritto a Palermo in data 22/05/2024 ai nn. [REDACTED] per l'importo di € 48.305,95 oltre interessi e spese fino al soddisfo, e sottoponeva ad esecuzione, con obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, l'immobile come di seguito indicato:

- **Alloggio situato al 1° Piano, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 3,5 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. aliena.** Catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi:
  - **Fg. 4 p.IIa 61 Sub 4 (ex sub 2), Piani 1°-2°, cat. A/4 cl. 4 vani 3,5 RC € 162,68 – prop. 1/1**

In data 09/05/2024 l'atto di pignoramento immobiliare sopracitato veniva **iscritto al Ruolo Generale 75/2024** del Tribunale di Termini Imerese, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Avendo preso visione del fascicolo telematico relativo all'esecuzione in oggetto, eseguiti sopralluoghi ed accertamenti, acquisiti gli elementi necessari ed esperita ogni altra indagine, in ottemperanza all'incarico ricevuto (di cui al decreto di nomina del 06/06/2024), relaziona come di seguito.

## INCARICO

---

Con Decreto in data 06/06/2024 notificato in data 11/06/2024, il sottoscritto Ing. Lo Re Stefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4155, con studio tecnico in Via Circonvallazione Castello, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email stefano.lore60@gmail.it, PEC stefano.lore@ordineingpa.it, Tel. 091-8111982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 75/2024 pendente presso il Tribunale di Termini Imerese. In data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, ottenendo nel provvedimento emesso dal G.Es. tempo definitivo fino al 24/09/2024 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita (fissata in data 24/10/2024 alle ore 10:30) per il deposito della presente Relazione di Stima.

Nella stesura della presente perizia il sottoscritto, dando seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.Es. con separato provvedimento – Sezione "A" "Contenuto dell'incarico dell'esperto", procederà rispondendo ai quesiti posti come di seguito elencati:

- **Controllo Preliminare** : Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **Quesito n. 1** : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **Quesito n. 2** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **Quesito n. 3** : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **Quesito n. 4** : Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **Quesito n. 5** : Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **Quesito n. 6** : Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **Quesito n. 7** : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



- **Quesito n. 8** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **Quesito n. 9** : Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **Quesito n. 10** : Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.
- **Quesito n. 11** : Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **Quesito n. 12** : Procedere alla valutazione dei beni.
- **Quesito n. 13** : Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **Quesito n. 14** : Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Nel medesimo Decreto di Nomina con provvedimento Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto Stimatore - il G.Es. disponeva che l'esperto provvedesse all'invio di copia della Relazione alle parti (debitore, creditori procedenti o intervenuti, allegando l'attestazione di avere proceduto a tali invii ed al deposito telematico della relazione, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p., fissata per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno **24/10/2024** alle ore 10:30, con termine ultimo assegnato per il deposito della Relazione di Stima fissato al **24/09/2024**.

Ciò premesso il sottoscritto n.q. di Esperto Incaricato esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente:

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **Operazioni peritali**

---

Con appuntamento preventivamente concordato per le vie brevi con l'esecutato e comunicato alle parti a mezzo P.E.C. in data 25/06/2024( cfr. All.to 1), il sottoscritto, nominato Esperto Stimatore, fissava per il giorno 09/07/2024 alle ore 10,00 un sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Dott. Fabio Marcellino, dando appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel centro urbano del Comune di Ficarazzi in Via Restivo civ. 5.

#### SOPRALLUOGO

In data 09/07/2024 alle ore 10.00, il sottoscritto Esperto, congiuntamente al Dott. Fabio Marcellino, n.q. di Custode Giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.Es. Dott.ssa G. DEBERNARDI, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava avvio alle operazioni peritali.

Era presente sui luoghi oggetto dell'appuntamento il sig. [REDACTED] (esecutato), [REDACTED]

[REDACTED], identificato a mezzo C.I. [REDACTED]

[REDACTED] che permetteva agevolmente l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Previa lettura del provvedimento di nomina e del mandato conferitomi, iniziavo le operazioni di sopralluogo in costante presenza degli intervenuti.



Con ausilio di planimetrie, dal sottoscritto preventivamente predisposte sulla scorta delle informazioni acquisite presso gli archivi catastali, procedevo ad un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili ispezionati, verificando misure, disposizione degli ambienti, assumendo tutte le necessarie informazioni relativamente ad impianti, forniture, stato d'uso degli immobili e prendendo appunti in separato foglio.

Il Custode Giudiziario, Dott. Fabio Marcellino, redigeva il verbale di sopralluogo e delle operazioni peritali e, previa lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti sopra indicati compreso il sottoscritto.

Successivamente, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire presso tutti gli enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Ficarazzi...) la documentazione ritenuta utile e richiesta nel decreto di Nomina, al fine dell'espletamento del proprio mandato.

Tutte le informazioni assunte e gli allegati che ne derivano, opportunamente elaborati, sono riportati nella presente consulenza tecnica e saranno depositati agli atti giudiziari tramite servizio telematico; il verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario, Dott. Fabio Marcellino, è già stato depositato agli atti del procedimento a cura del Custode stesso ed in calce alla propria Relazione depositata in data 09/07/2024.

### ISPEZIONI CATASTALI ED INDAGINI

Il sottoscritto, con abilitazione telematica ai servizi catastali, ed in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento, provvedeva a richiedere (cfr. all.ti 3÷6):

- in data 22/06/2024 **Planimetria Catastale** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Ficarazzi (Pa), iscritto al N.C.E.U. al Fg. 4 p.lla 61 sub. 4;
- in data 08/07/2024: **Estratto di mappa** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Casteldaccia (Pa), iscritto al N.C.T. al Fg. 4 p.lla 61;
- in data 22/10/2024 **Visura storica per immobile** al N.C.T. al Fg. 4 p.lla 61;
- in data 22/10/2024 **Visura storica per immobile** al N.C.E.U. al Fg. 4 p.lla 61 sub. 4, già presente in atti e prodotta dal creditore precedente.

In data 03/10/2024 il sottoscritto, procedeva all'acquisizione presso l'ufficio demografico del Comune di Ficarazzi dei seguenti **Certificati: Stato Civile e Stato di Famiglia, Residenza Storico ed Estratto dell'Atto di Matrimonio**, tutti a nome dell'esecutato.

In data 09/07/2024 procedeva ad effettuare sopralluogo congiunto in presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario nominato Dott. Fabio Marcellino (già depositato agli atti del procedimento).

In data 03/10/2024 il sottoscritto si recava presso l'UTC di Ficarazzi onde verificare la presenza di eventuali pratiche edili e/o Istanze di Condono relative all'immobile pignorato procedendo, quindi, all'**Accesso agli atti** depositati presso il Comune di Ficarazzi, ed accertava la presenza di N.O. per esecuzione di lavori edili del 27/09/1976 e di una successiva Concessione edilizia n. 16 del 20/03/1977.

Il sottoscritto provvedeva, pertanto, a prelevare **Copie Informali con elaborati** depositati e contenuti nella citate Pratiche Edilizie e con Istanza prot. 16146 del 23/09/2024 richiedeva Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al sito in cui l'immobile pignorato risulta edificato.

In data 03/10/2024 il sottoscritto procedeva al ritiro presso il Comune di Casteldaccia del **Certificato di destinazione Urbanistica prot. U.T.C. n. 16908 del 03/10/2024**. (cfr. all.to 12)



## CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all’Esperto dall’Ill.mo G.Es.

**Controllo Preliminare:** Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente, **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638, rappresentato e difeso dall’avv. Valerio SCIMEMI, nella procedura esecutiva 75/2024 di cui è oggetto la presente perizia, in data 31/05/2024 depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data di deposito dell’istanza di vendita, quest’ultima depositata in data 11/05/2024.

La Certificazione Notarile Ipotecaria è stata redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) ed attesta il dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei soggetti eseguiti.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata si attestano sia i dati catastali attuali che quelli storici dell’immobile pignorato; l’intervallo storico di riferimento è compreso tra il 30/09/1964 ed il 22/05/2024, periodo fino alla data dell’atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/05/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, in relazione all’immobile pignorato, risale fino all’atto derivativo di “Compravendita” rogato dal Dott. Gaetano Lunetta Notaio in Palermo in data 30/09/1964 rogato a Bagheria al n. 344 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 03/10/1964 ai nn° 31305/26879 da potere di Marsala Vincenza ved. Di Bartolo, nata a Ficarazzi il 15/03/1902.

Il creditore procedente, nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, ha descritto sia i dati catastali attuali che quelli storici, relativi all’immobile pignorato, prendendo in riferimento il periodo nel ventennio (periodo fino alla data dell’atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/05/2024), depositando sia la visura storica dell’immobile al N.C.E.U. che quella del sito di fabbrica al N.C.T. di Ficarazzi.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il creditore procedente non ha depositato la planimetria catastale dell’immobile pignorato, né il certificato di stato civile dell’esecutato, né il certificato di residenza, né il certificato di matrimonio; pertanto, il sottoscritto Esperto ha provveduto all’acquisizione della suddetta documentazione presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo e presso il Comune di Ficarazzi (All.to 17).

Il sottoscritto precisa che l’esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data 12/09/2015 optando per il regime di separazione dei beni e alla data del Titolo di Possesso dell’immobile pignorato, pervenuto per Successione denunciata presso l’Ufficio del Registro di Bagheria il 15/07/2013 rep. 468/9990 e trascritta presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/10/2013 ai nn° 47362/35795, l’esecutato risultava ancora celibe.

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto **con esito POSITIVO** al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente.

Il modulo di controllo documentazione ex art. 173 bs comma 2 disp. Att. C.p.c. per l’esperto, appositamente predisposto e reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese, veniva depositato con procedura telematica in data 26/06/2024.





## Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

**Il bene pignorato**, con atto trascritto a Palermo in data 22/05/2024 ai nn. **24798/19911a** favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638 e contro [REDACTED] (non costituito), [REDACTED], residente a Ficarazzi (Pa) [REDACTED] (Erede Testamentario del Terzo Datore di Ipoteca sig.ra DI BARTOLO Maria Concetta), di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 75/2024**, è il seguente:

- **Alloggio situato al 1° Piano, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 2 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. Aliena.** Catastralmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi:
  - **Fg. 4 p.lla 61 SUB 4 (ex sub 2), Piani 1°-2°, cat. A/4 cl. 4 vani 3,5 RC € 162,68 – prop. 1/1**

### DIRITTI REALI

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

1. [REDACTED], [REDACTED], (Proprietà per 1/1) residente a Ficarazzi (Pa) [REDACTED]

#### **in regime di separazione dei beni**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1.**

Il diritto reale in capo agli esecutati, proprietà nella quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, **coincide** con quello riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Palermo in data 22/05/2024 ai nn. [REDACTED] a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A** e contro **DI BARTOLO Emanuele**, di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 75/2024**.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento **non si riscontra alcuna difformità formale** nei dati di identificazione catastale.

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 2) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 6), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, **NON ha evidenziato alcuna difformità sostanziale:**

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene pignorato è ubicato nel territorio di Ficarazzi nella Via Restivo con ingresso dal civ. 5, è costituito da una unità immobiliare facente parte di un fabbricato a n. 3 elevazioni fuori terra destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituita da Piano 1° e 2° ed è caratterizzata da una struttura in muratura portante senza dotazioni di corte.

**IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO** (evidenziato con cerchiatura in rosso) **E' STATO ULTIMATO NELL'ANNO 1977.**





Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio di Mappa 4 di Ficarazzi (All.to 7)

Come si evince dalla sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale del Fig. 4 del N.C.T. di Ficarazzi, non si rileva **nessuna difformità** tra l'area di sedime del fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato, rappresentata in mappa e identificata con la p.la 61 sub 4 e l'impronta a terra del fabbricato esistente rilevata dalla foto satellitare.



Prospetto in corrispondenza dell'ingresso al Piano Terra civ. 5

Per l'identificazione esatta del sito si riportano di seguito: Coordinate Geografiche, stralcio di mappa catastale e foto satellitari tratte da Google Earth:

Coord. Geografiche del sito: **Lat 38.089478° Lon 13.468364°**





ORTOFOTO satellitare e INGRANDIMENTO estratte da Google Earth con indicazione del fabbricato ove si individua il bene pignorato e la sua ubicazione. (All.to 8)

- **I dati attuali di identificazione catastale dell'immobile pignorato indicati nei relativi atti di pignoramento corrispondono con quelli riportati agli atti catastali.**



Stralcio Foglio di Mappa Catastale Fg. 4 p.lla 61 del N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi; evidenziata in rosso l'immobile oggetto di pignoramento. (All.to 3)

- **L'immobile pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.**

### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio pignorato, il sottoscritto procederà alla stima dei beni **considerando un Lotto Unico**, già univocamente identificato catastalmente ed autonomamente commerciabile, con capacità di produrre reddito solo se indiviso.

### LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, identificata nel contesto di un fabbricato a n. 3 elevazioni fuori terra sito nel Comune di Ficarazzi, identificata al Fg. 4 del N.C.E.U. p.lla 61 sub 4.

L'unità immobiliare, è ubicata ai Piani 1° e 2° e consta di Cucina-soggiorno, n. 2 camere, n. 1 W.C., un Balcone a Piano 1° e un balcone terrazzato (coperto da tettoia) a Piano 2°.

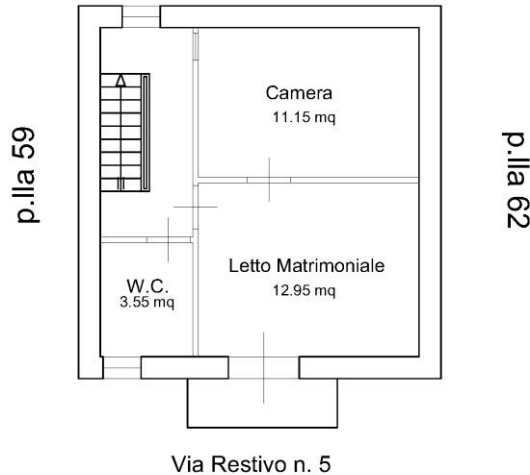


## Planimetria da rilievo

Fg. 4 p.IIa 61 sub 4

Piano Primo Hu= 2.95 m

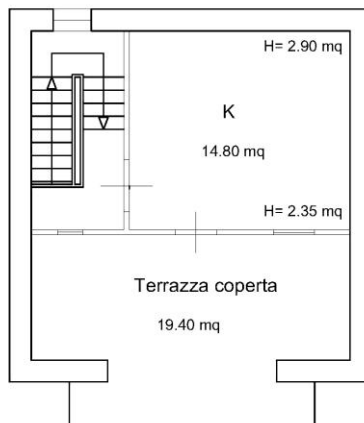
scala 1:100



## Planimetria da rilievo

Fg. 4 p.IIa 61 sub 4

scala 1:100



**Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Lotto Unico: **Abitazione su due livelli (Piani 1° e 2°)** con accesso individuale dalla Via Restivo civ. 5, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Fg. 4 del N.C.E.U. p.IIa 61 sub 4 (ex sub 2).

### Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato, identificato in narrativa, è situato nel centro urbano del Comune di Ficarazzi in Via Restivo con ingresso dal civ. 5; il prospetto principale su Via Restivo è orientato a **Sud, confina a Sud** con la Via Restivo, **a Est** con fabbricato identificato con p.IIa 62, **a Ovest** con fabbricato identificato con p.IIa 59, **il fabbricato non è dotato di corte**, si precisa che:

L'immobile pignorato è ubicato in pieno Centro Storico del Comune di Ficarazzi in Zona Omogenea **"A1 - Zone del centro storico della frazione di Ficarazzi"** del vigente P.R.G. (cfr. all.ti 9-10-12).





L'immobile **ricade in zona dichiarata sismica** di 2° Categoria, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Sicilia n. 408 del 19.12.2003 e successivamente modificata con la D.G.R. n. 81 del 24 febbraio 2022, pertanto, tutte **le costruzioni sono soggette al rispetto della Legge 64/74 e s.m.i.**

L'area è servita da mezzi pubblici e sono facilmente raggiungibili a piedi sia uffici che negozi di ogni tipo.

L'immobile è ubicato in posizione pressoché baricentrica rispetto al nucleo urbano (centro storico) e sono comodamente raggiungibili, con tempi di percorrenza massimi di 5÷10 min. tutti i principali servizi di trasporto urbano ed extraurbano, la S.S. 113 e lo svincolo Autostradale di Villabate della PA-ME.

In prossimità dell'immobile esiste una discreta possibilità di parcheggio sia lungo la Via Restivo che lungo le traverse limitrofe.

### Pertinenze

Fanno parte dell'immobile sopra descritto e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).



L'immobile pignorato costituisce **unità indipendente** nel contesto di un fabbricato con struttura portante in muratura, a tre elevazioni fuori terra (PT-1° e 2°).

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è ubicato nel contesto di un fabbricato costituito da 2 unità immobiliari per civile abitazione, catastalmente è identificato al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fg. 4 p.lla 61 sub 4 Piano 1° e 2°; è ubicato in Via Restivo con ingresso esclusivo dal civ. 5. Il collegamento verticale costituito dalla Scala rampante in c.a. che permette di raggiungere la porta d'ingresso del piano 1° per cui si accede a n. 2 Camere (di cui una matrimoniale dotata di balcone prospiciente la Via Restivo) e n. 1 W.C.



Dal vano scala si raggiunge il Piano 2° tramite doppia rampa di scala in metallo con pedate in marmo che consente l'ingresso ad un vano Cucina-Soggiorno dal quale si ha accesso ad una porzione terrazzata coperta con tettoia in legno e dotata di balcone prospiciente la Via Restivo; tutti i vani sono dotati di porta a battente in legno tamburato di color ciliegio.

L'immobile, orientato in direzione Sud.

**L'accesso all'immobile si esercita da ingresso indipendente da strada pubblica.**

**L'altezza utile interna è di 2,95 m a piano 1° e in media 2,60 m circa a piano 2° (solaio di copertura dotato di modesta pendenza).**

**La superficie residenziale netta calpestabile in c.t. è pari a 42,45 mq**

**La superficie commerciale totale (compreso le aliquote di Balcone 1° piano e Terrazza+balcone 2° piano) in c.t. è pari a 90,30 mq.**

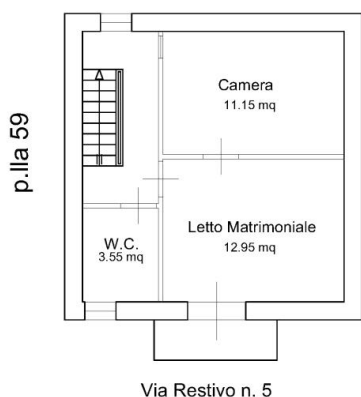
La composizione interna dei vani dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 2), è la seguente:

### PIANO PRIMO e SECONDO:

#### Planimetria da rilievo

Fig. 4 p.IIa 61 sub 4

Piano Primo Hu= 2.95 m



scala 1:100



L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso di Via Restivo al civ. 5.

Una rampa di scale a conduce ai piani superiori e dà accesso diretto senza disimpegno al piano primo a n. 2 camere e n. 1 W.C. , una delle camere (Matrimoniale) è dotata di balcone prospiciente sulla Via Restivo; il piano 2° è dotato di un solo vano destinato ad ospitare la Cucina-Soggiorno dalla quale si accede ad terrazzo coperto da tettoia dotato di balcone prospiciente sulla Via Restivo.

Relativamente alle finiture si è rilevato quanto segue:

- I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo/laterizi di spessore 30 cm.
- Le **tramezzature interne** sono in segati di tufo/laterizi di spessore 10 cm.
- i **pavimenti** di tutti i vani, compreso i servizi igienici, sono in grès ceramico di buona qualità e in buono stato di manutenzione;
- le **pareti** ed i **soffitti** di tutti gli ambienti sono intonacate/gessate e si presentano in buono stato di manutenzione;
- La **zona cottura**, all'interno del vano cucina-soggiorno, è piastrellata fino alla base dei pensili.
- gli **infissi interni** sono del tipo legno tamburato color

#### Planimetria da rilievo

Fig. 4 p.IIa 61 sub 4

scala 1:100



ciliegio e si presentano in buono stato di manutenzione;

- gli **infissi esterni** sono in legno e dotati di persiane e scuri interni;



- l'unico **servizio igienico** ha pareti piastrellate fino all'altezza di 1,20 m e 2.20 m rispettivamente nel W.C. e in corrispondenza delle pareti interne doccia; il servizio è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, il tutto perfettamente funzionante; la qualità dei pezzi sanitari e l'aspetto generale è giudicato buono. Il W.C. è dotato di finestra prospettante sulla Via Restivo;
- Sia il **balcone** terrazzato di piano 2° che il **balcone** di piano 1° sono piastrellati e dotati di soglie in marmo, il balcone di piano 1° è dotato di parapetto in ferro a disegno geometrico complesso;
- La **scala esclusiva**, che serve i piani, è rivestita in marmo e presenta pareti intonacate/gessate tinteggiate ed dotata di corrimani in ferro verniciato ed a semplice disegno geometrico.

Per quel che riguarda l'**esposizione**, l'immobile ha il prospetto principale orientato a Sud, le rimanti facciate sono realizzate in aderenza ad altri fabbricati.

Gli **intonaci esterni** si presentano in buono stato di conservazione e caratterizzati da strato di finitura a tonachino per esterni di tipo Li Vigni.

Le **caratteristiche strutturali** dell'immobile si giudicano buone; non vi sono manifestazioni di dissesti o lesioni tali da far presagire fenomeni di instabilità locali.

In merito agli **impianti tecnologici**, l'unità immobiliare in oggetto è dotata di:

- Impianto Idro-sanitario;
- Impianto di smaltimento acque meteoriche;
- Impianto Elettrico;
- Impianto Citofonico;
- A.C.S. (acqua calda sanitaria), garantita da Scaldabagno elettrico da 80 Lt disposto su balcone terrazzato P. 2°.

Tutti gli impianti si presentano in buono stato di manutenzione e funzionanti.

**L'immobile non è dotato di Certificazioni relative a: impianto elettrico, idrico e scarico.**

**L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; la classe energetica dell'edificio dichiarata è la **CLASSE F** con consumo annuo di 104,19 kwh/m<sup>2</sup> (cfr. all.to 14).

**Il fabbricato non è costituito in condominio** e, conseguentemente, non è dotato di tabelle millesimali.

La ripartizione delle spese relative alla manutenzione di prospetti e copertura, che costituiscono le parti comuni del fabbricato, avviene in osservanza delle norme del C.C. e secondo l'uso corrente, in tacito accordo tra i proprietari, di ripartizione alternata trimestrale delle spese relative ai consumi idrici ed elettrici relativi alle parti comuni condominiali.

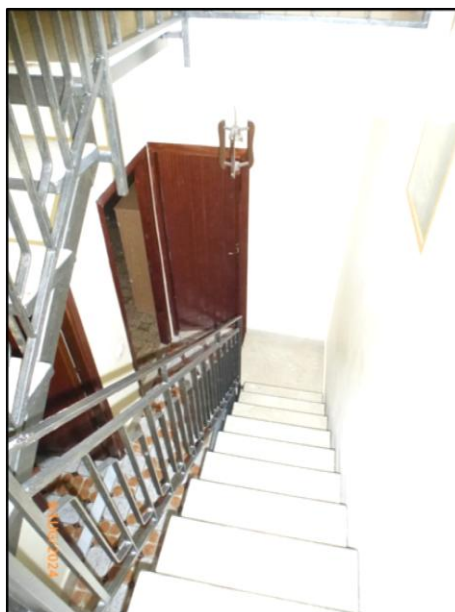
**L'acquisizione delle Certificazioni Impianti e dell'A.P.E., ai fini di una futura presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), comporta un costo stimato di € 1.100,00 che verranno detratte dal Valore di Mercato dell'immobile pignorato.**

Di seguito si riporta un estratto della documentazione fotografica (All.to 11) per l'immediata comprensione di quanto sopra descritto.





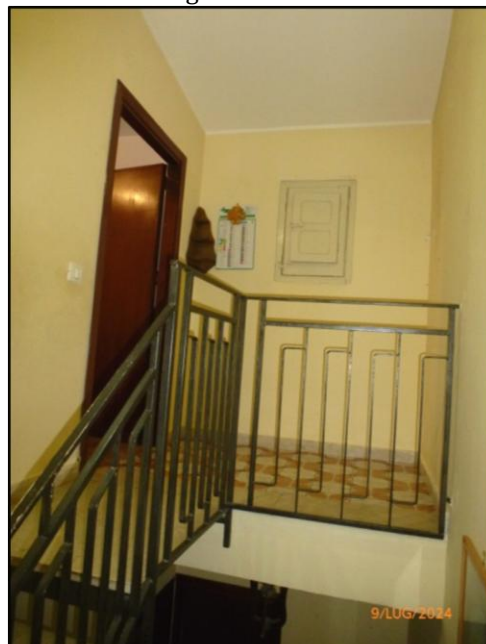
Ingresso da Via Restivo civ. 5



Scala collegamento ai Piani



Scala collegamento al Piano 2°



Pianerottolo e ingresso Piano 2°

Immagini relative al PIANO 1°



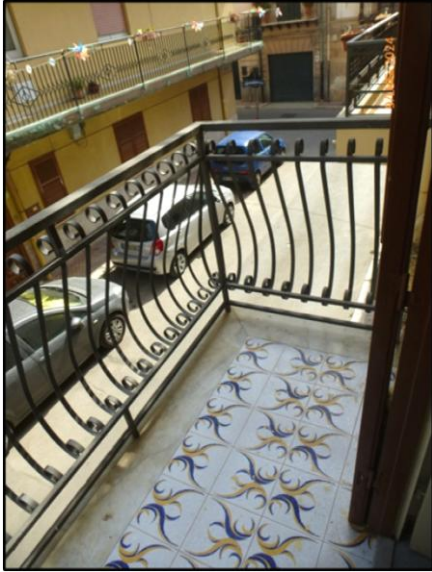
Letto matrimoniale - Piano 1°



Letto matrimoniale - Piano 1°



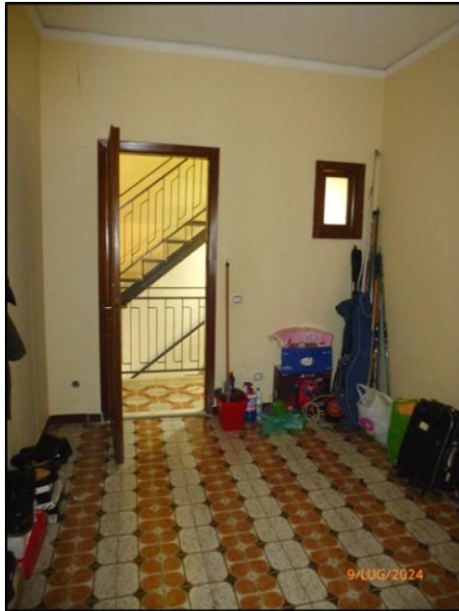




Balcone con accesso da vano Letto - Piano 1°



Camera singola - Piano 1°



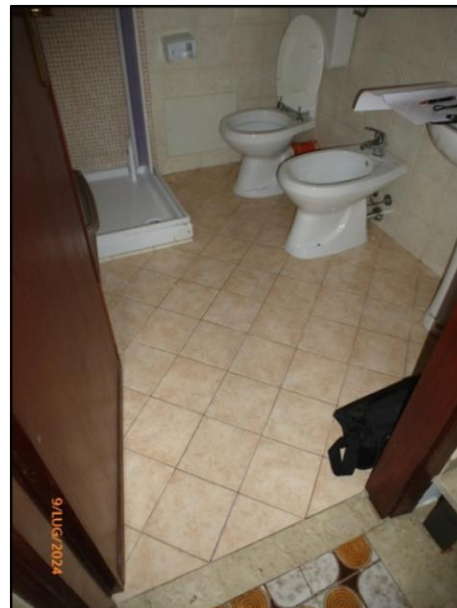
Camera singola - Piano 1°



W.C. - Piano 1°



W.C. - Piano 1°



W.C. - Piano 1°



Immagini relative al PIANO 2°



Soggiorno-Cucina - Piano 2°



Camera singola - Piano 2°



Balcone terrazzato - Piano 2°



Balcone terrazzato - Piano 2°



Prospetto principale su Via Restivo



**Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato normale/buono.**

**Il bene non è comodamente divisibile**



### Determinazione della superficie utile degli ambienti, qualità finiture e stato di conservazione

| VANO  | SUPERFICIE UTILE       | QUALITA' FINITURE | STATO DI CONSERVAZIONE | GIUDIZIO COMPLESSIVO |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
| <b>PIANO PRIMO</b>                            |                        |                   |                        |                      |
| Letto matrimoniale                            | mq 12,95               | Normale           | Buono                  |                      |
| Camera (Letto singolo)                        | mq 11,15               | Normale           | Buono                  | NORMALE              |
| W.C. (con doccia)                             | mq 3,55                | Normale           | Buono                  | NORMALE              |
| <b>Superficie calpestabile</b>                | <b>TOTALE mq 27,65</b> |                   |                        |                      |
| Balcone                                       | mq 2,52                | Normale           | Buono                  | NORMALE              |
| <b>Superficie pavimentata</b>                 | <b>TOTALE mq 27,65</b> |                   |                        |                      |
| <b>Superficie non residenziale (Balcone)</b>  | <b>TOTALE mq 2,52</b>  |                   |                        |                      |
| <b>PIANO SECONDO</b>                          |                        |                   |                        |                      |
| Cucina-soggiorno                              | mq 14,80               | Normale           | Buono                  | NORMALE              |
| <b>Superficie calpestabile</b>                | <b>TOTALE mq 14,80</b> |                   |                        |                      |
| Balcone terrazzato coperto                    | mq 19,40               | Normale           | Buono                  | NORMALE              |
| <b>Superficie pavimentata</b>                 | <b>TOTALE mq 14,80</b> |                   |                        |                      |
| <b>Superficie non residenziale (Terrazza)</b> | <b>TOTALE mq 19,40</b> |                   |                        |                      |
| <b>Prospetti esterni</b>                      |                        | <b>Normale</b>    | <b>Buono</b>           | <b>NORMALE</b>       |
| <b>Impianti</b>                               |                        | <b>Normale</b>    | <b>Buono</b>           | <b>NORMALE</b>       |

Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato

| Destinazione                       | Superficie interna Netta calpestabile in c.t. | Superficie Balcone e Terrazzato in c.t. | Superficie Lorda in c.t. | Superficie Convenzionale (Commerciale) <sup>(1)</sup> in c.t. | Altezza | Piano |
|------------------------------------|---|---|--------------------------|---|---------|-------|
| Appartamento su 2 livelli P1° e 2° | 42,45 mq                                      | 21,90 mq                                | 82,60 mq                 | 90,30 mq  | 2,95 m  | 1°-2° |

### Computo della superficie commerciale

| Destinazione                                       | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale (1) | Altezza    | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|------------------------------|------------|-------|
| Abitazione 1°P                                     | 27,65 mq         | 45,53 mq         | 1,00         | 45,53 mq                     | 2,95 m     | 1°    |
| Terrazza/balcone 1°P                               | 2,52 mq          | 2,52 mq          | 0,30         | 0,76 mq                      | -          |       |
| Abitazione 2°P                                     | 14,80 mq         | 37,04 mq         | 1,00         | 14,80 mq                     | 2,64 media | 2°    |
| Terrazza/balcone 2°P                               | 19,40 mq         | 19,40 mq         | 0,30         | 6,94 mq                      | -          |       |
| <b>Totale superficie convenzionale :</b>           |                  |                  |              | <b>90,27 mq</b>              |            |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                     |                  |                  |              | <b>0,00</b>                  | <b>%</b>   |       |
| <b>Superficie commerciale complessiva in c.t.:</b> |                  |                  |              | <b>90,30 mq</b>              |            |       |

(1) la superficie convenzionale (commerciale) è valutata in osservanza del **D.P.R. 138/98** come appresso:

**- superficie commerciale al lordo delle murature:**

- i muri perimetrali esterni computati per intero con uno spessore massimo di 50 cm.
- i muri in comunione al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm.

**- superfici omogeneizzate delle pertinenze:**

- pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali: 30% della sup. fino a 25 mq. + il 10% della sup. in esubero.
- pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali: 15% della sup. fino a 25 mq. + il 5% della sup. in esubero.
- pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.
- pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali 25% della superficie.
- Superficie scoperte di ornamento (giardini): 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, e 2% per superficie eccedente.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.





### Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**LOTTO UNICO: Abitazione su due livelli, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 3,5 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. aliena. Catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi, identificato al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fg. 4 p.lla 61 sub 4 - Piani 1° e 2°.**

#### Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (cfr. All.to 4):

- [redacted] (non costituito), nato a [redacted],  
(Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)  
residente in [redacted] - 90010 Ficarazzi (Pa)

**in regime di separazione dei beni**

#### **Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Ficarazzi**

##### Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi |        |       | Dati di classamento |            |           |        |             |   |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|---------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub.                | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                  | Rendita | Piani | Graffato |
|                     | 4      | 61    | 4                   |            | A/4       | 4      | 3,5         | Totale 72 mq<br>Totale escluse aree scoperte<br>64 mq | 162,68  | 1°-2° | NO       |

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile riportata a seguire.

Acquisita la **visura storica catastale al N.C.E.U.** (All.to 4), si rileva che il primo atto d'acquisto anteriore a venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non è riportato nelle annotazioni presenti in visura in quanto antecedente la meccanizzazione; è, dunque, necessario procedere alla ricostruzione catastale antecedente la meccanizzazione.

Dall'Atto derivativo di "Compravendita" rogato dal Dott. Gaetano Lunetta Notaio in Palermo in data 08/05/1971 [redacted] reg.to a Palermo in data 13/05/1971 al n. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 12/05/1971 ai nn° [redacted], si evince che **l'immobile pignorato consisteva di solo Piano Terra ed area libera soprastante sin dal primo Atto derivativo di Compravendita** rogato dal Dott. La Placa Notaio in Palermo in data 08/10/1940, reg.to a Palermo al n. 1700 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/10/1940 ai nn° 19986/16566, con il quale la dante causa Marsala Vincenza ved. Di Bartolo, nata a Ficarazzi il 15/03/1902, acquistava da potere di Menna Rosaria fu Emanuele.

**L'immobile pignorato è stato costruito sull'area della p.lla 61 del Fg. 4 di ca 42 (42 mq).**

La superficie e l'identificativo di detta particella ai terreni è stato consolidato quale **Ente Urbano di ca 42** sin dal primo impianto meccanografico del 08/03/1988 (cfr. Visura Storica ai Terreni All.to 5).

**Su detta particella, dichiarata come Ente Urbano al N.C.T., risulta dichiarato al N.C.E.U., fin dal primo impianto, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato con l'identificativo Fg. 4 p.lla 61 sub 2 Cat. A/4 cl. 2 vani 2 - PT.**

Con Variazione al N.C.E.U. del 11/01/2013 prot. n. PA0007156, per Ampliamento e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni, all'unità immobiliare pignorata è stato attribuita la categoria catastale ad uso residenziale "A/4" abitazione con assegnazione della classe 2, consistenza di vani 3,5 e rendita di € 119,30.



Con Variazione d'ufficio nel Classamento in data 04/11/2013 prot. n. PA0320591 è stata riassegnata la categoria catastale ad uso residenziale "A/4" abitazione e rettificata con assegnazione della classe 4, confermata la consistenza di vani 3,5 e la rettificata la rendita in € 162,68.

Con Variazione d'ufficio in data 11/01/2013 prot. n. PA0007156 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale per un totale di 72 mq (totale 64 mq escluse le are scoperte).

**Detto identificativo catastale individua correttamente l'immobile oggetto di pignoramento** come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà.

### DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale rilevato dal sottoscritto (All.to 2) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 6), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, **non si evidenziano difformità**.

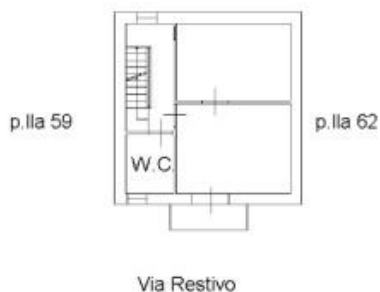
Di seguito si riportano le planimetrie catastali poste a confronto con le medesime rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Piani 1° -2° in atti N.C.E.U (All.to 6)

Rilievo Piani 1°-2° immobile pignorato (All.to 2)

#### PIANTA PIANO PRIMO

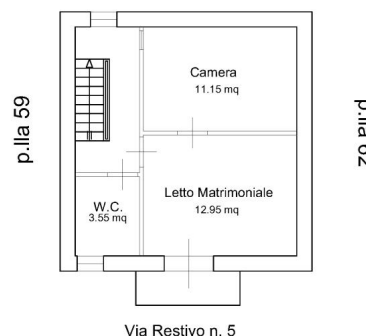
H= 2,95 m



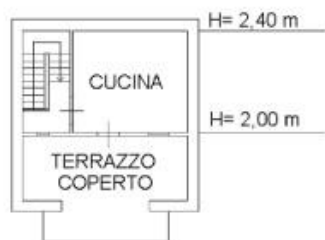
#### Planimetria da rilievo

Fg. 4 p.lla 61 sub 4  
Piano Primo Hu= 2.95 m

scala 1:100



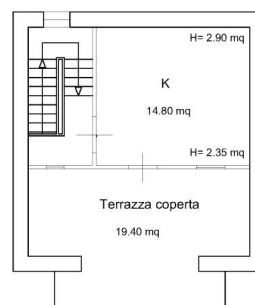
#### PIANTA PIANO SECONDO



#### Planimetria da rilievo

Fg. 4 p.lla 61 sub 4

scala 1:100



**Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO: Alloggio situato al 1° Piano, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 2 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. Aliena.** Catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi, **identificato al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fig. 4 p.lla 61 sub 4 – Piani 1° e 2°.**

L'immobile pignorato è ubicato nel contesto di un fabbricato costituito da 2 unità immobiliari per civile abitazione realizzato con struttura in muratura portante; è catastalmente identificato al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fig. 4 p.lla 61 sub 4 Piano 1° e 2° e ubicato in Via Restivo con ingresso esclusivo dal civ. 5.

L'immobile è internamente composto dai seguenti vani: Letto matrimoniale, Camera (Letto singolo), W.C. (con doccia) al Piano 1° e Cucina-soggiorno al Piano 2°.

**Confina ad Est** con fabbricato identificato con p.lla 62, **a Ovest** con fabbricato identificato con p.lla 59, **a Sud** con STRADA PUBBLICA denominata Via Restivo.

**L'accesso all'immobile si esercita attraverso un portoncino d'ingresso alla scala esclusiva che conduce ai piani superiori (1°-2°) ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; l'immobile non è dotato di accesso carrabile .**

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del **Comune di Ficarazzi** al Fig. 4 del N.C.E.U. p.lla 61 sub 4 (ex sub 2)– **Piani 1° e 2°.**

Lo stato dei luoghi descritto **corrisponde con la consistenza catastale dichiarata** presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

**L'immobile è stato realizzato, inizialmente, antecedentemente all'anno 1940 e successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:**

- **con N.O. per l'esecuzione di lavori opere edili** del 27/09/1976;
- **Atto di Concessione** n. 16 rilasciato in data 20/03/1977.

Lo stato dei luoghi descritto **corrisponde con la consistenza dichiarata nei titoli edilizi sopra menzionati.**

**L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità.**

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **90,30 mq** (cfr. risposta al quesito 2-Tab. A).

**PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)**

**Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato per **Successione** in morte di [REDACTED] [REDACTED] denunciata presso l'Ufficio del Registro di Bagheria il 15/07/2013 rep. [REDACTED] e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/10/2013 ai nn° [REDACTED] (All.to 15),

Alla dante causa l'immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

1. **per ½ indiviso**, in forza di **Atto di Compravendita** rogato dal Dott. Gaetano Lunetta Notaio in Palermo in data [REDACTED] reg.to a Palermo in data 13/05/1971 al n. [REDACTED] e trascritto presso



l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 12/05/1971 ai nn° [REDACTED] (All.to 16) da potere della sorella [REDACTED].

2. **per ½ indiviso**, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Dott. Gaetano Lunetta Notaio in Palermo in data 30/09/1964 reg.to a Bagheria al n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 03/10/1964 ai nn° [REDACTED] (All.to 15) da potere di [REDACTED].

Alla venditrice, [REDACTED], l'immobile proveniva a sua volta da Atto di Compravendita rogato dal Dott. La Placa Notaio in Palermo in data 08/10/1940, reg.to a Palermo al n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/10/1940 ai nn° [REDACTED].

Dalla Successione in morte di [REDACTED], denunciata presso l'Ufficio del Registro di Bagheria il 15/07/2013 rep. [REDACTED] e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/10/2013 ai nn° [REDACTED], che costituisce titolo di proprietà per l'esecutato, si evince che l'immobile ivi descritto **corrisponde per consistenza a quello oggetto di pignoramento**; per quanto riguarda la individuazione catastale del bene si segnala che **il bene è correttamente individuato**.

**Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'immobile pignorato ricade in Zona Omogenea "A1 - Zone del centro storico della frazione di Ficcarazzi" del vigente P.R.G. L'immobile **ricade in zona dichiarata sismica** di 2° Categoria, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Sicilia n. 408 del 19.12.2003 e successivamente modificata con la D.G.R. n. 81 del 24 febbraio 2022, pertanto, tutte **le costruzioni sono soggette al rispetto della Legge 64/74 e s.m.i.** come si evince dal **Certificato di destinazione Urbanistica prot. U.T.C. n. 16908 del 03/10/2024.** (cfr. all.to 12).

Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. e relativa legenda (All.to 10) con evidenza del fabbricato, identificato al N.C.E.U. Fg. 3 p.la 3413 sub 5 e sub 6 Piani 2°-3°, con ubicazione dell' immobile pignorato.



**LEGENDA**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>IL SISTEMA DELLA MOBILITA'</b> |  |
| [Icon]                            | VIABILITA' ESISTENTE                           |
| [Icon]                            | VIABILITA' DI PROGETTO                         |
| [Icon]                            | FASCIA DI RISPETTO STRADALE                    |
| [Icon]                            | LINEA FERROVIARIA                              |
| [Icon]                            | STAZIONE METROPOLITANA                         |
| [Icon]                            | ACCESSI PEDONALI AL MARE                       |
| <b>IL SISTEMA RESIDENZIALE</b>    |  |
| [Icon]                            | CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI FICCARAZZI    |
| [Icon]                            | CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI FICCARAZZELLI |
| [Icon]                            | ZONA EDIFICATA COMPRESA TRA LA ZONA (A1-A2)    |
| [Icon]                            | VERDE PRIVATO DI PREGIO AMBIENTALE             |
| [Icon]                            | ZONE EDIFICATE                                 |
| [Icon]                            | ZONE DI RECUPERO URBANISTICO                   |
| [Icon]                            | ZONE DI RECUPERO DI EDILIZIA STAGIONALE        |
| [Icon]                            | ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA       |
| [Icon]                            | ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA SEMINTENSIVA    |



Lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo **corrisponde con la consistenza dichiarata nel Titolo edilizio menzionato in narrativa: Atto di Concessione n. 16** rilasciato in data 20/03/1977.

Dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024 e dall'esame della documentazione e dei titoli di provenienza acquisiti, si rileva che:

- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- **L'epoca di realizzazione dell'immobile risale all'anno 1977.**
- **L'immobile come si presenta allo stato attuale è stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo: Atto di Concessione n. 16** rilasciato in data 20/03/1977.
- **L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità.**
- L'immobile è realizzato in area sottoposta a Vincolo Sismico di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii).
- Non sono presenti vincoli artistici o storici.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto ha proceduto al confronto e verifica delle superfici e dei volumi edificati, tra lo stato dei luoghi rilevato e quello assentito dai procedimenti autorizzativi, onde accertarne la regolarità sotto il profilo urbanistico; e, pertanto, **si conferma la REGOLARITA' URBANISTICA** dell'immobile pignorato.

La comparazione eseguita confrontando la planimetria dell'immobile, rappresentata in sede di dichiarazione presso il N.C.E.U. e lo stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo; consente di affermare che:

- **L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio**

#### **Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**L'immobile risulta OCCUPATO da persone.**

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava locato al Sig. [REDACTED], in forza di Contratto di Locazione stipulato in data 08/01/2024 (All.to 13), dunque, opponibile alla procedura.

Il citato Contratto ha durata di anni 3 con decorrenza 20/01/2024 e scadenza 19/01/2027.

Il canone annuo è fissato in € 3.600,00.

Al momento del sopralluogo il proprietario esecutato ha agevolato l'accesso all'immobile durante tutte le fasi di sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario.

#### **Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**LOTTO UNICO**

##### Creditori procedenti

- **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39 - Napoli, P.IVA 05828330638

##### Creditori ipotecari

- **Nessuno**

##### Elenco formalità pregiudizievoli

- **Iscrizione ipoteca volontaria** a garanzia di Mutuo Fondiario con Atto del Notaio Valerio Tripoli in Palermo in data 27/05/2010 rep. 11239/6562 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede a Siena in





Piazza Salimbeni n. 3 c.f. 00884060526 (cui oggi è subentrata AMCO Asset Management Company S.p.A., con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638) e contro [REDACTED], nata a Ficarazzi (Pa) il [REDACTED] (Parte mutuataria Debitore e Datore di Ipoteca) e i sig.ri [REDACTED] (parte mutuataria Debitore NON Datore di ipoteca) (piena proprietà 1/1 Lotto Unico Fg. 4 p.lla 61 sub 4 Piani 1° e 2°);

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 22/05/2024 ai nn. 24798/19911 a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.A.**, con sede in Via S. Brigida n. 39-80132 Napoli, P.IVA 05828330638 e contro [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], residente a Ficarazzi (Pa) in Via [REDACTED] (Erede Testamentario del Terzo Datore di Ipoteca) (piena proprietà 1/1 Lotto Unico Fg. 4 p.lla 61 sub 4 Piani 1° e 2°)

**detti vincoli saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

- Non risultano in pendenza altre procedure esecutive.
- Non risultano pendenti procedure espropriative dell'area su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.
- Non risultano procedimenti giudiziari civili in corso per l'immobile oggetto di pignoramento.
- L'immobile non è oggetto di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- Sull'immobile non gravano vincoli storici o artistici ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.ii.  
Come si evince dal certificato di destinazione Urbanistica:
- L'immobile ricade in zona sismica ed è sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria, così come l'intero territorio di Ficarazzi.
- L'area di sedime del complesso immobiliare ricade in Zona Omogenea "B1" Zona del centro urbano di completamento e sostituzione del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Casteldaccia.

**L'immobile non è gravato da servitù prediali.**

Pertanto, riepilogando:

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**

Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- **Certificati di Conformità/Rispondenza** di tutti gli impianti dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...) propedeutici per la presentazione della S.C.A. per un ammontare stimato di **€ 700,00**;
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per un ammontare stimato di € 1.000,00**;

---

**\*Sommano complessivamente € 1.700,00 (\*)**

(\*) Si precisa che il detto importo sarà detratto dal Valore di Mercato (cfr. paragrafo 12 "Valutazione dei Beni").

**Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Sulla scorta degli accertamenti espletati e per quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ficarazzi relativamente al terreno di sedime dell'immobile oggetto di pignoramento (All.to 12), lo scrivente dichiara che il bene immobile pignorato (Lotto Unico) individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di **Ficarazzi al Fg. 4 p.lla 61 sub 4 - Piani 1° e 2°, non risulta ricadere su suolo demaniale.**



**Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene in oggetto **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

**Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Sulla scorta degli accertamenti espletati e delle dichiarazioni rese dall'esecutato e verbalizzate in sede di sopralluogo, lo scrivente precisa che allo stato attuale **il fabbricato non è costituito in condominio** e, pertanto, **non risultano spese fisse di gestione o manutenzione**, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della presente perizia,

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, **non esistono altri procedimenti giudiziari in corso specificatamente relativi all'immobile pignorato.**

**Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

ESTIMO: CRITERIO E MOTODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare avanti descritto tenuto conto della situazione di fatto e di diritto, da assumere quale prezzo base per la vendita all'asta. Cioè si vuole conoscere il valore che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta; tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti, insieme all'analisi del mercato relativo a beni simili determinano il giudizio sull'appetibilità dell'immobile in oggetto.

Nell'odierna valutazione occorrerà, inoltre, tenere conto della particolare congiuntura economica attuale che evidenzia un momento di recessione del mercato complessivo, cui è conseguito un progressivo rallentamento fin quasi alla staticità del mercato immobiliare con una sensibile riduzione delle transazioni riguardanti il settore.

Per la valutazione dei beni immobili si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi, logici e metodologici, che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Nel caso in esame, al fine di stimare il valore del bene pignorato si utilizzerà il **METODO SINTETICO-COMPARATIVO monoparametrico**, determinando quale parametro di comparazione il **valore unitario a mq di superficie commerciale** (o convenzionale) attribuito tenendo conto sia dei requisiti della zona su cui ricade il bene da stimare, sia dalle qualità intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, avvalendosi di indagini esperite presso i più noti siti web di annunci immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Subito.it, Aste Giudiziarie.it), per la ricerca di valori unitari di beni simili, o pressoché tali, oggetto di recente transazione. Nel caso in specie sono stati individuati alcuni immobili ubicati nel centro urbano del Comune di Ficarazzi le cui caratteristiche corrispondono a quelle proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Altra fonte attendibile è costituita dai valori ufficiali riportati dalle tabelle statistiche pubblicate dall'O.M.I. riferite al I Semestre Anno 2024 (ultimo periodo disponibile), che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, facendo riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto della presente valorizzazione; tale



analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dall'Agenzia delle Entrate, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari, le aste di compravendita etc. Il piano di rilevazione con il quale vengono definite le cosiddette zone omogenee "OMI" tiene conto delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo.

## VALORE DI MERCATO MEDIO APPLICABILE

Il range di valori rilevati dall'analisi dei prezzi offerti alla vendita dalla Agenzie Immobiliari, presenti sui siti Web consultati (All.to 19), per la ricerca di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento è il seguente:

| Fonte Web (All.to 19):<br>Agenzia Immobiliare | Immobiliare.it<br>Abitazione<br>5+locali | Immobiliare.it<br>Abitazione<br>Quadrilocale | Immobiliare.it<br>Abitazione<br>Quadrilocale |
|---|--|--|--|
| Destinazione e ubicazione                     | Via Restivo 31/33<br>Ficarazzi           | Via Celsi, 3<br>Ficarazzi                    | Via Padre G. La Rocca, 13<br>Ficarazzi       |
| Superficie commerciale in ct                  | 187 mq                                   | 140 mq                                       | 110 mq                                       |
| Piano   | 2°                                       | 1°   | 2°   |
| Valore di Mercato (€)                         | 59.509,00                                | 85.000,00                                    | 108.000,00                                   |
| Valore Unitario a €/mq                        | Asta                                     | 607  | 982  |

Il **valore medio unitario offerto alla vendita** in c.t., ricavato come quoziente della  $\Sigma$  **prezzi richiesti in vendita**/ $\Sigma$  **consistenza** (superficie commerciale), è pari in c.t. a:

**795 €/mq**

Di seguito si riportano i valori delle **tabelle O.M.I.** (All.to 19) relativi ad elaborazione statistica di dati relativi a transazioni effettivamente eseguite riferite alla tipologia, allo stato conservativo, alla fascia/zona ed al tipo di destinazione dell'immobile oggetto di pignoramento

| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1    |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Provincia: PALERMO                                  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Comune: FICARAZZI                                   |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO                 |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice di zona: B1                                  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Microzona catastale n.: 1                           |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                          |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                                   | NORMALE            | 720                   | 950 | L                | 2,2                            | 3   | L                |
| Abitazioni di tipo economico                        | NORMALE            | 600                   | 840 | L                | 1,8                            | 2,5 | L                |
| Box   | NORMALE            | 640                   | 920 | L                | 3                              | 4,3 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1988

Per unità immobiliari di caratteristiche simili a quelle oggetto di stima il Valore di Mercato è pari a:

**600÷840 €/mq**



Considerato che il valore offerto alla vendita è affetto da aliquote maggiorative attinenti la trattativa di mercato a cura delle Agenzie Immobiliari incaricate e tenuto conto dei valori riportati dall'O.M.I., che risultano più aderenti a quelle che sono le attuali indicazioni del mercato immobiliare locale, sulla scorta delle sopra citate analisi ed indagini, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, la sua dimensione, lo stato di conservazione, valutati i prezzi offerti alla vendita nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, il sottoscritto ritiene di adottare il **PREZZO UNITARIO MEDIO** per mq di superficie commerciale pari a:

**€/mq 720,00 per abitazioni di tipo economico**

Per la caratterizzazione della stima si adottano Coefficienti di differenziazione "K" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (Tipologia, Destinazione, Tipo di Struttura, Vetustà, Esposizione, Dimensioni, Finiture interne ed esterne, Impianti, Stato di Conservazione) ed estrinseche (Ubicazione, Viabilità, Collegamento ad infrastrutture, disponibilità di Servizi Pubblici ed in generale qualità Urbanistico-Sociali) proprie dell'immobile pignorato oggetto di stima (descritte in narrativa ed evidenziate dalla documentazione fotografica allegata).

**Tabella Coefficienti di Differenziazione "K"**

| Scadente  | Discreto  | Normale | Buono     | Ottimo    |
|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| 0.80/0.85 | 0.90/0.95 | 1       | 1.05/1.10 | 1.15/1.20 |

**Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato**

| Immobile   | Indagini di mercato (valore medio) €/mq | Valore medio Banca dati (OMI) €/mq | Valore medio di mercato applicato €/mq | Coeff. K | Valore di mercato ponderato in c.t. €/mq |
|--|---|------------------------------------|--|----------|--|
| Unità immobiliare di civile abitazione (Piani 1° e 2°) Fg. 4 p.la 61 sub 4 | 795                                     | 720,00                             | 750,00                                 | 1,00     | <b>750,00</b>                            |

Il **Valore di Mercato** relativo a ciascun bene pignorato si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato ponderato (Tab. B) per la Superficie Convenzionale relativa al bene oggetto di stima (Tab. A pag. 19 in risposta al quesito 2), il prodotto ottenuto dovrà essere **decurtato degli oneri a carico dell'aggiudicatario**, come determinati in risposta al quesito 8 e riepilogati nel seguente prospetto.

**Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi al bene pignorato**

| Destinazione                           | Superficie Convenzionale in c.t. | Altezza media | Piano | Oneri a carico dell'aggiudicatario € |
|--|----------------------------------|---------------|-------|--------------------------------------|
| Unità immobiliare di civile abitazione | 90,30 mq                         | 2,95 m        | 2°-3° | <b>1.700,00</b>                      |

**Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico**

**LOTTO UNICO**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** (cfr. Tab. A pag. 17 in risposta al quesito 2) in c.t. ....= mq 90,30

**VALORE MEDIO DI MERCATO** in c.t. mq 90,30 x €/mq 750,00 ..... = **€ 67.725,00**

A detrarre

**oneri a carico dell'aggiudicatario** (valutati in risposta al Quesito 8) in c.t. = - **€ 1.700,00**

**VALORE DI MERCATO** in c.t. del bene pignorato **LOTTO UNICO** ..... = **€ 66.025,00**

**Determinazione PREZZO BASE D'ASTA del Lotto UNICO**

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell'immobile pignorato, che possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico,



obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, **al fine di rendere competitivo e/o comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, in ottemperanza a quanto disposto, **il sottoscritto applica al valore di mercato come sopra determinato una riduzione pari al 10%.**

**LOTTO UNICO** - di proprietà del Sig. **DI BARTOLO Emanuele**

**Lotto Unico:** **Abitazione su due livelli (Piani 1° e 2°) con accesso individuale dalla Via Restivo civ. 5, di complessivi 3,5 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. aliena. Catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi al Fg. 4 del N.C.E.U. p.lla 61 sub 4 (ex sub 2).**

**Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario € 66.025,00**

A detrarre:

- Riduzione del **10 %** rispetto al valore di mercato - € 6.602,50

**Somma € 59.422,50<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tiene conto anche delle difficoltà di vendita in sede di vendita forzata oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi

**PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)**

Si precisa che il valore determinato per il prezzo a base d'asta relativo al lotto, oltre che esprimere un giudizio del più probabile valore di mercato, va inteso nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (**Prezzo Base Asta**).

**Riepilogo Quote Pignorate**

Il diritto reale pignorato è la **piena proprietà (1/1)** di: **Abitazione su due livelli (Piani 1° e 2°) e accesso individuale dalla Via Restivo civ. 5, composto di n. 2 Camere (di cui letto matrimoniale dotato di balcone), 1 W.C., a Piano 1° e Cucina-Soggiorno terrazza coperta da tettoia con balcone al 2°, identificata al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fg. 4 del N.C.E.U. p.lla 61 sub 4 (ex sub 2), - P 1° e 2°**

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato, [redacted], per Successione in morte di [redacted] denunciata presso l'Ufficio del Registro di Bagheria il 15/07/2013 rep. [redacted] e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/10/2013 ai nn° [redacted].

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il valore complessivo - prezzo base asta del compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. riporta il quadro riepilogativo con ivi riportati i valori delle singole quote pignorate in testa all'esecutato (odierno debitore).

**LOTTO UNICO di proprietà del Sig. [redacted]**

**Abitazione su due livelli (Piani 1° e 2°) e accesso individuale dalla Via Restivo civ. 5, composto di n. 2 Camere (di cui letto matrimoniale dotato di balcone), 1 W.C., a Piano 1° e Cucina-Soggiorno terrazza coperta da tettoia con balcone al 2°, identificata al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fg. 4 del N.C.E.U. p.lla 61 sub 4 (ex sub 2), - P 1° e 2°**

**PREZZO BASE D'ASTA € 60.000,00**

Valore di mercato € **67.725,00<sup>1</sup>**

**Quota pignorata (1000/1000 proprietà)<sup>2</sup> € 67.725,00**

**Note:**

1. Valore di mercato al netto delle detrazioni.
2. Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**Scheda Sinottica Riepilogativa** relativa al **Lotto Unico** è riportata in allegato alla presente relazione (All.to 20)



**Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente proprietario esecutato:

1. [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED],  
(Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)  
residente a Ficarazzi (Pa) in Via [REDACTED]

**Il diritto reale del compendio pignorato è il seguente:**

**Piena proprietà 1/1 di Abitazione su due livelli, facente parte del fabbricato sito in Ficarazzi (Pa) in Via Restivo n. 5, composto di complessivi 3,5 vani catastali, confinante con la suddetta Via, con prop. La Porta, con prop. Aurilio e con prop. aliena. Catastralmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ficarazzi, **identificato al N.C.E.U. di Ficarazzi al Fig. 4 p.lla 61 sub 4 - Piani 1° e 2°.****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1.**

L'immobile pignorato ha caratteristiche e consistenza tali da costituire **LOTTO UNICO per la vendita.**

Pertanto, **NON OCCORRE PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTE INDIVISE.**

**Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione che costituisce allegato alla presente relazione (All.to 17):

1. **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Ficarazzi (Pa) in data 26/06/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è residente a Ficarazzi (Pa), in Via [REDACTED], per nascita dal 22/07/1981.**
2. **Certificato di Stato Civile e Stato di Famiglia**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Ficarazzi (Pa) in data 26/06/2024, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Ficarazzi (Pa) in data 26/06/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato è coniugato con [REDACTED] dal 12/09/2015:** la famiglia è composta, oltre che dai coniugi [REDACTED], anche dai due figli minorenni.
3. **Certificato di matrimonio per Estratto**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Ficarazzi (Pa) in data 26/06/2024, relativo al soggetto esecutato [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], dal quale si evince che **l'esecutato [REDACTED] e la coniuge [REDACTED]** contrassero matrimonio in data [REDACTED] in Ficarazzi (Pa), optando per il **Regime di Separazione dei Beni** come si evince dalle annotazioni a margine.

Nella speranza di avere bene e fedelmente assolto al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, attraverso procedura di invio telematico.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese, li 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lo Re Stefano



## ELENCO ALLEGATI:

1. Avvisi - Comunicazione Inizio Operazione (Pec e Raccomandata + Ricevute)
2. N. 1 **Planimetria Stato Attuale** Rilevato immobile pignorato - Fg. 4 p.lla 61 Sub 4 (ex sub 2)
3. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 4 Comune di Ficarazzi
4. Visura Storica immobile pignorato:N.C.E.U. (agg. al 22/10/2024)
5. Visura Storica immobile pignorato: N.C.T. (agg. al 22/10/2024)
6. N° 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato - Fg. 4 p.lla 61 Sub 4 (ex sub 2)
7. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e foglio di mappa catastale – con indicazione immobile pignorato
8. N° 1 ORTOFOTO a colori del sito e Relativo INGRANDIMENTO – con indicazione del sito immobile pignorato
9. N° 1 Stralcio P.R.G. con Legenda Zone Omogenee
10. N° 1 STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI FICARAZZI - ZONA A/1
11. Documentazione Fotografica relativa all'immobile pignorato Fg. 4 p.lla 61 Sub 4 (ex sub 2).
12. N. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica del sito edificato
13. Contratto di locazione immobile pignorato
14. N. 1 Certificato APE
15. Successione in Morte di DI BARTOLO Maria Concetta (c.f. DBRMCN25B52D567B) denunciata presso l'Ufficio del Registro di Bagheria il 15/07/2013 rep. 468/9990
16. Atto di Compravendita rogato dal Dott. Gaetano Lunetta Notaio in Palermo in data 08/05/1971 rep. 74408 racc. 3662
17. N. 3 Certificati Anagrafici Residenza Storico, Stato Civile e Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine.
18. Documentazione prelevata tramite Accesso agli Atti relativi all'immobile pignorato depositati presso UTC del Comune di Ficarazzi
19. Quotazioni immobiliari: Estratte dai siti web (Immobiliare.it, Astegiudiziarie.it etc..) e quotazioni pubblicate da **OMI relative al 1° SEM Anno 2024 (ultimo disponibile)**
20. SCHEDA SINOTTICA Riepilogativa - Lotto Unico

