
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agrusa Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.....	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 26.892,11	18



INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Ing. Agrusa Salvatore, con studio in Via Damiani Almeyda, 5 - 90100 - Palermo (PA), email studioagrusa@gmail.com, PEC salvatore.agrusa@ordineingpa.it, Tel. 3477258898, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO 30, interno SX, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.090012778615176, 13.464872151510374)

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Ficarazzi (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Vittorio Emanuele Orlando n. 30. La zona ove ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta composta da edifici simili con elevazioni di due / tre elevazioni fuori terra.

Ficarazzi è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Il comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi gli svincoli si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale.

Unità immobiliare ad uso residenziale di piano primo sita nel Comune di Ficarazzi (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n. 16 identificata al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 3, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; con annesso magazzino di piano quarto identificato al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 10, unico ambiente (si rimanda al paragrafo delle conformità urbanistica in merito alle caratteristiche del sub. 10). (Cfr. allegato n. 1 e 2)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandro Nicotra

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

L'accesso all'immobile è stato eseguito con l'intervento di un fabbro.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO 30, interno SX, piano 1

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

Atto di compravendita del 25/06/2009 rogato dal Not. TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 91933 (Cfr. Allegato n. 4)

CONFINI

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 3, per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con fabbricato censito con la p.lla 638
- Est su area condominiale e distacco di fabbricato censito con la p.lla 938;
- Ovest con la pubblica via Vittorio Emanuele Orlando;
- Sud con scala condominiale

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 10 ubicato al piano quarto, ove è ubicata la terrazza/lastrico solare del fabbricato e sarà oggetto di messa in pristino. (Cfr. allegato n. 3)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,65 mq	92,40 mq	1	92,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone	4,45 mq	4,45 mq	0,30	1,33 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				96,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie desunta è quella al netto degli interventi di demolizione e messa in pristino. (Cfr. allegato n. 2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1989 al 01/12/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 29/07/1989 al 01/12/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDAZIONE]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDAZIONE]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 25/06/2009 al 10/07/2024	[REDAZIONE]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 713, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 340,86 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	713	3		A3	2	5,5	96 mq	340,86 €	1	
	1	713	10		C2	5	15	36 mq	19,36 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 14/05/2024, risultava che l'unità immobiliare dal raffronto della planimetria catastale in atti, lo stato reale dei luoghi, era presente una diversa distribuzione degli spazi interni per quanto attiene l'unità identificata al sub. 3, con ampliamento di un balcone nel retroprospetto; mentre il sub. 10 sarà oggetto di messa in pristino, demolizione, in quanto privo di titolo edilizio, si rimanda la paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame. (Cfr. Allegato n. 3)

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari di 1.000,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.



PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 14/05/2024, risultava che l'unità immobiliare versa in stato di abbandono, inoltre gli impianti tecnologici si trovano in sufficienti condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente. (Cfr. Allegato n. 1)

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo della scala di collegamento condominiale, in mediocre stato di conservazione, e priva di impianto di sollevamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'unità immobiliare oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte integrante di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura portate del tipo intelaiato in c.a., solai in latero-cemento, muri di tompagno in muratura e copertura piana.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni:

i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni, in mediocre stato di conservazione

Rivestimenti interni:

le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile

Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, dell'energia elettrica:

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente.

Impianto idrico-sanitario:

L'impianto è presente.

Impianto di climatizzazione:

L'impianto è presente.

Impianto di alimentazione del gas:

L'impianto è presente.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:

L'impianto è presente, ed è affidato ad una caldaia per il riscaldamento e al boiler collegato alla stessa per l'ACS.

Pertinenze e servitù: ////////////////

Principali dotazioni condominiali: ////////////////



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risultava in fase di sopralluogo libera, è stato eseguito accesso forzoso. (Cfr. Allegato n. 5)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED] con quota di proprietà per 1/10 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/12/2008	26	188		
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED] con quota di proprietà per 6/10 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/12/2008	26	188		
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	[REDACTED] con quota di proprietà 1/10 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	16/12/2008	26	188
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> quota di proprietà per 1/10 Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	16/12/2008	26	188
Dal 16/12/2008 al 25/06/2009	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> con quota di proprietà per 1/10 Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	16/12/2008	26	188
Dal 25/06/2009	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-top: 5px;"></div>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tripodo Sergio	25/06/2009	91933	10820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	14/07/2009	5355	1T

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.

Le unità immobiliari intestate a [REDACTED]:

Foglio 1 Particella 713 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 713 Subalterno 10

sono pervenute entrambe con l'atto di compravendita del 25/06/2009 rogato dal Not. TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 91933

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'atto di pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Termini Imerese il 27 dicembre 2023, Repertorio 2280 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PALERMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 febbraio 2024 ai N.7518/6022 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ficarazzi a mezzo pec in data 17.05.2024 assunta al prot. n. 8526/24. Successivamente, in data 07.06.2024 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta realizzato in forza al Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili n. 597 del 21.02.1968, successivamente in data 10.09.1980 il Comune di Ficarazzi rilasciava il certificato di agibilità/abitabilità n. 3004/80 e che oltre quelli citati vi sono altri titoli o provvedimenti emessi. Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 14/05/2024, risultava che l'unità immobiliare identificata al foglio 1 p.lla 713 sub. 3, presentava una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento della superficie non residenziale mediante la realizzazione di un balcone sul retrospetto dell'unità rispetto a quanto riportato nella pianta allegata al progetto; inoltre per quanto attiene il sub. 10, magazzino di piano quarto, quest'ultimo risulta privo di titolo edilizio, infatti non risultava nella



rappresentazione grafica allegata alla C.E. (Cfr. Allegato n. 6)

Per procedere alla regolarizzare l'immobile nella sua interezza, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune Ficarazzi, alla normativa urbanistica vigente, si dovrà procedere ad eseguire per quanto attiene:

- la diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art. 3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione c) opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti strutturali." Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00;

- messa in pristino e demolizione dell'ampliamento di retrospetto, balcone, l'attività rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo";

- demolizione del magazzino di piano quarto, sub. 10, l'attività rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo";

al fine di quantificare i costi da sostenere per la rimodulazione e messa in pristino dell'unità immobiliare, considerando la tipologia di opere da rimuovere è pacifico considerare un importo a corpo che tenga anche conto di imprevisti e degli accessi a discarica ,con un costo da sostenere pari ad 400,00 €/mq.

1.Messa in pristino e demolizione dell'ampliamento di retrospetto, balcone:

sup. balcone x costo lavorazioni = 4,00 mq x 400,00 €/mq = 1600,00 €

dismissione infisso (1,25 x 2,20) x 90% costo lavorazioni = 2,75 x 40,00 € = 110,00 €

costruzione muratura infisso (1,25 x 1.10) x 50% costo lavorazioni = 1,38 x 200,00 € = 276,00 €

nuovo infisso (1,25 x 1,40) x costo lavorazioni = 1,75 x 400,00 € = 700,00 €

1°sub. totale pari a 2686,00 € in c.t. 2.700,00

2.demolizione del magazzino di piano quarto, sub. 10

sup. magazzino x costo lavorazioni = 16,00 x 400,00 €/mq = 6400,00 €

I costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 3.000,00 € che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 12.100,00 €



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.419,26

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale - Amministrazione Condominiale di Via V. E. Orlando n. 30 - 90010 Ficarazzi PA
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo di 1.419,26 €; (Cfr. Allegato n. 7)
- non risultano procedimenti giudiziari.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando 30, interno SX, P.1

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Ficarazzi (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Vittorio Emanuele Orlando n. 30. La zona ove ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta composta da edifici simili con elevazioni di due / tre elevazioni fuori terra.

Ficarazzi è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Il comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi gli svincoli si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale.

Unità immobiliare ad uso residenziale di piano primo sita nel Comune di Ficarazzi (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n. 16 identificata al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 3, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; con annesso magazzino di piano quarto identificato al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 10, unico ambiente (si rimanda al paragrafo delle conformità urbanistica in merito alle caratteristiche del sub. 10). (Cfr. allegato n. 1 e 2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 713, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 713, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 63.709,80

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;



- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2023.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Abitazione di tipo economico, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 570,00/mq ad un massimo di € 750,00/mq (Cfr. Allegato n. 8)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima (vetustà al 65%, immobile da 41/60 anni);
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di sviluppo del centro urbano, riporta un valore minimo di 559,00 €/mq - un valore massimo 777,00 €/mq - valore medio 668,00 €/mq (Cfr. Allegato n. 9)

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 750,00 €

Superficie commerciale lorda di mq 96,53

Prezzo unitario = 750,00 €

Si ottiene :

$$\text{mq } 96,53 \times 750,00 \text{ €/mq} = 72.397,50 \text{ €}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO 30, interno SX, piano 1	96,53 mq	750,00 €/mq	€ 63.709,80	100,00%	€ 63.709,80
				Valore di stima:	€ 63.709,80

Valore di stima: € 63.709,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12100,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Vincoli od oneri condominiali	1419,26	€

Valore finale di stima: € 26.892,11

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.

Palermo, li 22/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Report Fotografico (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato Grafico (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo congiunto (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Oneri Condominiali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - OMI - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 9 Altri allegati - Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 17/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO 30, interno SX, piano 1

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Ficarazzi (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Vittorio Emanuele Orlando n. 30. La zona ove ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta composta da edifici simili con elevazioni di due / tre elevazioni fuori terra. Ficarazzi è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Il comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi gli svincoli si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Unità immobiliare ad uso residenziale di piano primo sita nel Comune di Ficarazzi (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n. 16 identificata al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 3, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; con annesso magazzino di piano quarto identificato al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 10, unico ambiente (si rimanda al paragrafo delle conformità urbanistica in merito alle caratteristiche del sub. 10). (Cfr. allegato n. 1 e 2) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 713, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 713, Sub. 10, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ficarazzi a mezzo pec in data 17.05.2024 assunta al prot. n. 8526/24. Successivamente, in data 07.06.2024 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta realizzato in forza al Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili n. 597 del 21.02.1968, successivamente in data 10.09.1980 il Comune di Ficarazzi rilasciava il certificato di agibilità/abitabilità n. 3004/80 e che oltre quelli citati vi sono altri titoli o provvedimenti emessi. Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 14/05/2024, risultava che l'unità immobiliare identificata al foglio 1 p.lla 713 sub. 3, presentava una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento della superficie non residenziale mediante la realizzazione di un balcone sul retrospetto dell'unità rispetto a quanto riportato nella pianta allegata al progetto; inoltre per quanto attiene il sub. 10, magazzino di piano quarto, quest'ultimo risulta privo di titolo edilizio, infatti non risultava nella rappresentazione grafica allegata alla C.E. (Cfr. Allegato n. 6) Per procedere alla regolarizzare l'immobile nella sua interezza, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune Ficarazzi, alla normativa urbanistica vigente, si dovrà procedere ad eseguire per quanto attiene: •la diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art. 3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione c) opere



anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti strutturali." Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; •messa in pristino e demolizione dell'ampliamento di retrospetto, balcone, l'attività rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo"; •demolizione del magazzino di piano quarto, sub. 10, l'attività rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo"; al fine di quantificare i costi da sostenere per la rimodulazione e messa in pristino dell'unità immobiliare, considerando la tipologia di opere da rimuovere è pacifico considerare un importo a corpo che tenga anche conto di imprevisti e degli accesi a discarica ,con un costo da sostenere pari ad 400,00 €/mq. 1.Messa in pristino e demolizione dell'ampliamento di retrospetto, balcone: sup. balcone x costo lavorazioni = 4,00 mq x 400,00 €/mq = 1600,00 € dismissione infisso (1,25 x 2,20) x 90% costo lavorazioni = 2,25 x 40,00 € = 90,00 € costruzione muratura infisso (1,25 x 1,10) x 50% costo lavorazioni = 1,38 x 200,00 € = 276,00 € nuovo infisso (1,25 x 1,40) x costo lavorazioni = 1,75 x 400,00 € = 700,00 € 1°sub. totale pari a 2686,00 € in c.t. 2.700,00 2.demolizione del magazzino di piano quarto, sub. 10 sup. magazzino x costo lavorazioni = 16,00 x 400,00 €/mq = 6400,00 € I costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 3.000,00 € che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 12.100,00 €

Prezzo base d'asta: € 26.892,11



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.892,11

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO 30, interno SX, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 713, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 713, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	96,53 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario, in data 14/05/2024, risultava che l'unità immobiliare versa in stato di abbandono, inoltre gli impianti tecnologici si trovano in sufficienti condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente. (Cfr. Allegato n. 1)		
Descrizione:	Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Ficarazzi (PA), e ricade all'interno del centro cittadino, precisamente nella via Vittorio Emanuele Orlando n. 30. La zona ove ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta composta da edifici similari con elevazioni di due / tre elevazioni fuori terra. Ficarazzi è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Il comune non è dotato di un proprio svincolo autostradale; quello più prossimo per chi proviene da Palermo è Villabate, mentre provenendo da Catania o da Messina è lo svincolo di Bagheria. Entrambi gli svincoli si trovano a pochi chilometri dal centro abitato. Il comune è attraversato dalla Strada statale 113 Settentrionale Sicula, che ne diventa il corso principale. Unità immobiliare ad uso residenziale di piano primo sita nel Comune di Ficarazzi (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n. 16 identificata al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 3, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; con annesso magazzino di piano quarto identificato al N.C.E.U. con il foglio 1 p.lla 713 sub. 10, unico ambiente (si rimanda al paragrafo delle conformità urbanistica in merito alle caratteristiche del sub. 10). (Cfr. allegato n. 1 e 2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

