

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vazzana Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli ed oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.447,20	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Vazzana Federica, con studio in Via Stesicoro, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vazzana.federica@libero.it; arch.vazzana@libero.it, PEC vazzana.federica@archiworldpec.it, Tel. 3519122480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 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 Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1 (Coord. Geografiche: 38°05'21"N 13°27'27"E)

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un appartamento a piano terra, con cantina di pertinenza esclusiva al piano cantinato. L'abitazione in oggetto fa parte di un complesso residenziale di recente costruzione, situato in Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro n. 3, zona classificata come C1, ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente edificazione che conferiscono alla zona un aspetto moderno ed in continuo sviluppo. Gli edifici circostanti sono per la maggior parte contigui, ad uso residenziale e si sviluppano su tre o quattro piani fuori terra, di tipologia civile, che contribuiscono a creare un ambiente urbano ordinato.

La zona circostante, su cui insiste il fabbricato risulta essere ben vivibile, le strade adeguatamente larghe agevolano la viabilità ed il sistema di parcheggio risulta adeguato, con spazi ampi che permettono una comoda sosta.

La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: via Sacerdote Giovanni Cannizzaro è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 113, inoltre la vicinanza alla statale rende semplice il collegamento con il centro cittadino, ai servizi e alle attività commerciali, inserendosi in un contesto urbano moderno e ben servito, con con una posizione vantaggiosa che ne favorisce l'accessibilità e la vivibilità.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: giardino privato prospiciente su altra abitazione;

Sud: affaccio prospiciente via Sacerdote Giovanni Cannizzaro;

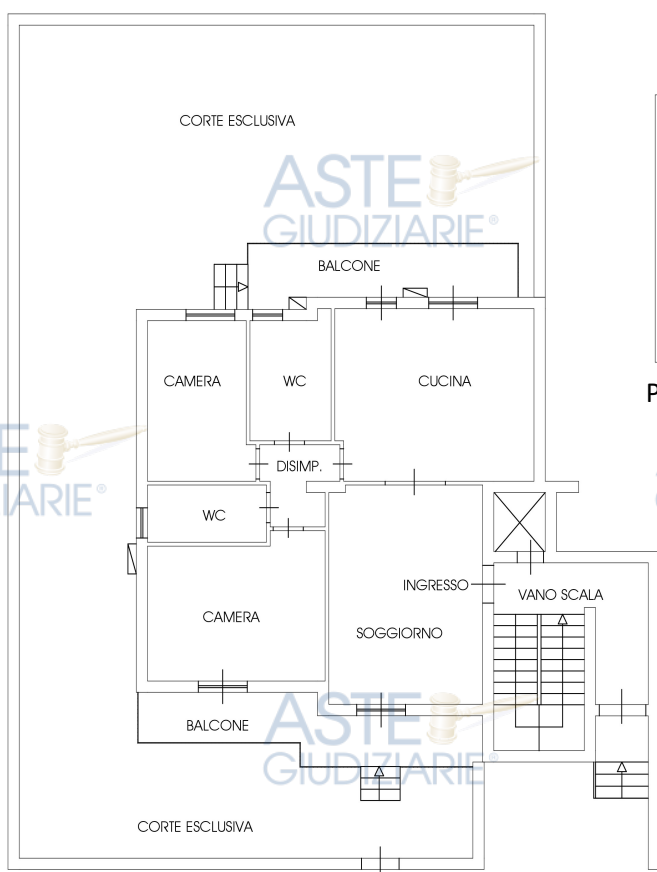
Est: fabbricato facente parte dello stesso complesso immobiliare, particella 3010.

Ovest: fabbricato facente parte dello stesso complesso immobiliare, particella 3010.

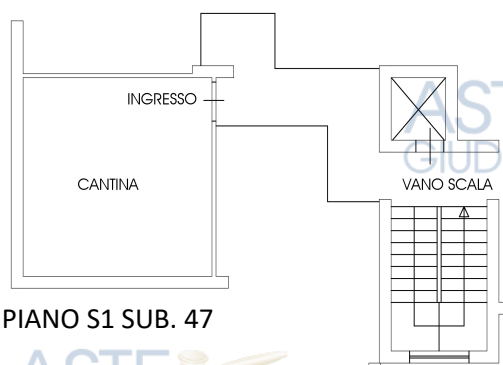
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,75 m	Terra
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Terra
Cortile	167,00 mq	167,00 mq	0,25	41,75 mq	0,00 m	Terra
Cantina	23,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				161,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PIANO TERRA SUB. 29



PIANO S1 SUB. 47

L'immobile oggetto della perizia è composto da un appartamento che si sviluppa su un unico livello a piano terra (subalterno 29) e dalla cantina (subalterno 47) pertinenza esclusiva, quest'ultima è accessibile solamente con ingresso dalla scala condominiale. La struttura è costituita da tre fabbricati separati, con un'area privata su piano strada, che consente l'accesso a tre edifici. Tale area è dotata anche di parcheggi interni. Da questa area privata comune si accede all'edificio B del quale fa parte l'appartamento oggetto della perizia e anche dal cortile privato dell'abitazione. La struttura è di recente costruzione ed è in ottime condizioni, come anche il giardino che risulta ben curato.

Entrando nell'appartamento al piano terra si accede immediatamente al soggiorno. Una grande porta scorrevole divide quest'ambiente dalla cucina - pranzo. Da qui un disimpegno permette l'accesso agli altri ambienti della casa, procedendo da destra si trovano: il wc, una camera da letto, un secondo wc e un'altra camera. Tutti gli ambienti sono spaziosi e dotati di finestre o portefinestre che affacciano verso l'esterno. Peculiarità del piano è che tutte le aperture si aprono sulla corte esclusiva, dotata di un giardino ben curato che garantisce molta privacy.

Il piano cantinato, accessibile esclusivamente dalla scala condominiale, offre uno spazio utile come ripostiglio, in quanto l'appartamento non ne dispone. Anche questo ambiente si presenta ben tenuto, rappresentando uno spazio aggiuntivo fondamentale e funzionale. Il subalterno 47 potrebbe essere venduto separatamente al subalterno 29, ma tenuto conto che si tratta di una pertinenza esclusiva dell'appartamento e certamente ne aumenta il valore, si è ritenuto utile accorpare i due immobili in un lotto unico di vendita.

Tenuto conto della consistenza odierna si è riscontrato in fase di sopralluogo che l'immobile, rispetto alla data di rilascio della Concessione Edilizia, non ha subito alcuna modifica, risultando quindi conforme sia alla planimetria catastale, sia alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia.

PIANO TERRA – SUB 29



PIANO S1 – SUB.47



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2008 al 03/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 3010, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal 30/05/2008 al 03/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 3010, Sub. 47 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 37,18 Piano S1
Dal 03/12/2008 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 3010, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal 03/12/2008 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 3010, Sub. 47 Categoria C2 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 37,18 Piano S1

Il titolare catastale, *****, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	3010	29		A2	2	5 vani	109 mq	361,52 €	TERRA	
	3	3010	47		C2	6	24	27 mq	37,18 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	3010									

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

PRECISAZIONI

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Nessuna osservazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente relazione si presenta in condizioni eccellenti, pari al nuovo, con finiture e caratteristiche di qualità che ne esaltano il valore.

Gli ambienti sono ampi, luminosi e la distribuzione è pienamente conforme alla planimetria catastale. La superficie è gestita in modo ottimale. Le pareti sono perfettamente intonacate e tinteggiate, senza segni di usura o danni. Il pavimento, in alcuni ambienti in parquet ed in altri in gres porcellanato, è in perfetto stato, privo di segni di danneggiamento.

Tutti gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento a piastre radianti, sono di recente realizzazione, efficienti e funzionanti.

Gli infissi, in legno, sono stati installati di recente e garantiscono una perfetta tenuta termica e acustica. Le finestre sono dotate di doppi vetri che assicurano un elevato isolamento sia termico che sonoro. Le tapparelle sono funzionanti ed in ottimo stato.

I bagni sono stati realizzati con materiali di buona qualità, dotati di tutti i servizi igienici e in ottimo stato.

Gli spazi esterni, balcone, cortile e giardino, sono in perfette condizioni, con pavimentazione intatta, impianto di illuminazione funzionante e nessun segno di deterioramento o danneggiamento.

L'immobile è stato regolarmente mantenuto e controllato, risultando in uno stato di conservazione che lo rende pari al nuovo essendo privo di difetti o segni di usura, in un contesto perfettamente funzionale.

La cantina è situata sotto l'appartamento, al piano interrato del condominio e l'accesso avviene attraverso la scala condominiale. Una porta di metallo, ben chiusa, separa la cantina dagli altri spazi del palazzo ed è facilmente raggiungibile per chi risiede nell'edificio. All'interno, la cantina si presenta come un ambiente piuttosto spazioso. Il pavimento è in laminato effetto legno e le pareti intonacate sono ben rifinite. La fonte di illuminazione è artificiale.

Nel complesso, la cantina è un ambiente semplice, funzionale, ideale per lo stoccaggio di beni non immediatamente necessari.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non gravano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la porzione di abitazione è costituito da quattro elevazioni fuori terra, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti sub.29:

Fondazioni presumibilmente in cemento armato trattandosi di struttura in calcestruzzo armato.

Esposizione principale Sud - Ovest.

Altezza interna utile al piano cm 275.

Strutture verticali in cemento armato - condizioni di manutenzione ottime.

Solai in muratura - condizioni di manutenzione ottime.

Copertura del fabbricato con solaio a falde in cemento armato - condizioni di manutenzione ottime.

Manto di copertura con tegole in cotto - condizioni di manutenzione ottime.

Pareti esterne intonacate - condizioni di manutenzione ottime.

Pareti interne intonacate con finitura a gesso - condizioni di manutenzione ottime.

Pavimentazione interna in parte in parquet ed in parte con piastrelle di medio formato in gres - condizioni di manutenzione ottime.

Infissi esterni in legno, con vetri camera e tapparelle - condizioni di manutenzione ottime.

Infissi interni del tipo battente e scorrevole in legno tamburato - condizioni di manutenzione ottime.

Impianto idrico e di scarico sotto traccia e funzionanti - condizioni di manutenzione ottime.

La cantina si sviluppa al piano seminterrato, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti sub.47:

Fondazioni presumibilmente in muratura trattandosi di struttura in muratura portante.

Altezza interna utile al piano cm 240.

Strutture verticali in cemento armato - condizioni di manutenzione ottime.

Solai in cemento armato - condizioni di manutenzione ottime.

Pareti interne intonacate con finitura a gesso - condizioni di manutenzione ottime.

Pavimentazione interna con laminato - condizioni di manutenzione ottime.

Infissi esterni in metallo, con porta zincata - condizioni di manutenzione ottime.

Scala di collegamento condominiale in cemento armato, rivestita in marmo - condizioni di manutenzione ottime.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice *****,
dal coniuge ***** e dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1991 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tripoli	29/10/1991	23784	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	15/11/1991	958	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2003 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tripoli Girolamo	27/03/2003	43339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	01/04/2003	13534	10035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tripoli Girolamo	19/07/2004	44180	19389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	23/07/2004	36429	22904
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2005 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/02/2025	32961	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005 al 02/02/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tripoli Valerio	22/07/2005	5143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	29/07/2005	42221	24557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2007 al 03/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lunetta Giovanni Luigi	02/02/2007	30420	9946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	09/02/2007	10788	6825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2008 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Giovanni Luigi Lunetta	03/12/2008	32279	10782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	09/12/2008	74597	50048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PALERMO	04/12/2008	12649	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Palermo il 03/09/2024
Reg. gen. 42197 - Reg. part. 34182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia n° 883/07 in data 15.12.2006. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 3, particella 3010 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Ficarazzi- approvato A.R.T.A. 10.04.2002, ricade in zona C1 - ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA, che riguardano le aree adiacenti al centro urbano e per la quale è prevista una edilizia residenziale intensiva, nella sottozona C1 sono previsti i seguenti indici:

- a) densità territoriale abitanti per ettaro 140
- b) densità edilizia fondiaria massima mc/mq. 2,20
- c) tipologie edilizie ammesse a case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera
- d) distanza tra i confini in aderenza, in caso di distacco uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a mt. 5.
- e) distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7,00, metri 7,50 per strade da 7 a 15 metri, metri 10 per strade oltre i 15 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemato con piantumazione sempre verde;
- f) distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10
- g) altezza massima assoluta metri 11,50
- h) piani fuori terra quattro
- i) rapporto di copertura 0,40
- l) aree per attrezzature D.M. 2/4/68 mq/ab 18.

Le aree per il verde di quartiere e di parcheggi devono essere reperiti all'interno delle aree da lottizzare, mentre le attrezzature scolastiche e quelle di interesse comune, già individuate dal P.R.G., dovranno essere monetizzate

m) destinazione d'uso

- residenza
- servizi sociali
- commercio al dettaglio
- ristorante, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza
- teatri e cinematografi
- uffici pubblici o privati
- alberghi e pensioni.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO –ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Tenuto conto delle planimetrie catastali, la situazione reale dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nella documentazione dello stesso ufficio. L'immobile è stato costruito con Concessine Edilizia n. 883 del 15.12.2006. Presso il Comune di Ficarazzi sono stati estratti copia della Concessione Edilizia e l'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n. 51 del 29.07.2008, dov'è riportato che sono state presentate le Dichiarazioni di Conformità ai sensi della legge n.46/90 relative all'impianto idrico, gas e riscaldamento, rilasciate dalla Ditta Siciliana Impianti di D'Attardi Pasquale, con sede in Ficarazzi via P.G. La Rocca n.16. Dalla ricerca fatta si è constatato che il certificato energetico dell'immobile non è presente.

Riassumendo l'immobile è legittimato da:

- Concessine Edilizia n. 883 del 15.12.2006;
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n. 51 del 29.07.2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.098,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, l'importo medio annuo degli oneri condominiali afferenti all'appartamento oggetto della presente relazione è di circa euro 1.600,00; L'ammontare degli oneri condominiali dovuti alla data odierna (incluse le quote del mese di febbraio) è pari ad € 1.098,00.

Inoltre è stato comunicato che ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

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 Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1

L'immobile è costituito da un appartamento a piano terra, con cantina di pertinenza esclusiva al piano cantinato. L'abitazione in oggetto fa parte di un complesso residenziale di recente costruzione, situato in Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro n. 3, zona classificata come C1, ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente edificazione che conferiscono alla zona un aspetto moderno ed in continuo sviluppo. Gli edifici circostanti sono per la maggior parte contigui, ad uso residenziale e si sviluppano su tre o quattro piani fuori terra, di tipologia civile, che contribuiscono a creare un ambiente urbano ordinato. La zona circostante, su cui insiste il fabbricato risulta essere ben vivibile, le strade adeguatamente larghe agevolano la viabilità ed il sistema di parcheggio risulta adeguato, con spazi ampi che permettono una comoda sosta. La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: via Sacerdote Giovanni Cannizzaro è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 113, inoltre la vicinanza alla statale rende semplice il collegamento con il centro cittadino, ai servizi e alle attività commerciali, inserendosi in un contesto urbano moderno e ben servito, con una posizione vantaggiosa che ne favorisce l'accessibilità e la vivibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 47, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 3010

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

Valore di stima del bene: € 205.232,00

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un appartamento e della cantina, pertinenza esclusiva dell'appartamento, porzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in zona periferica/zona di sviluppo del centro urbano del Comune di Ficarazzi PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 1270,00 al metro quadrato, la media è stata calcolata tenendo conto dei seguenti valori:

- OMI valore di mercato minimo euro 900,00 mq;
- OMI valore di mercato massimo euro 1.250,00 mq;
- OMI valore di mercato medio euro 1.075,00 mq;
- Agenzia immobiliare valore medio richiesto euro 1.463,00 mq.

Media tra valore medio OMI e valore medio richiesto dalle agenzie immobiliari: $(1.463,00 + 1.075,00)/2$
= 1269

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1	161,60 mq	1.270,00 €/mq	€ 205.232,00	100,00%	€ 205.232,00
				Valore di stima:	€ 205.232,00

Valore di stima: € 205.232,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 174.447,20

Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Ficarazzi PA in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 24/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vazzana Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione abitabilità (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto estratta da Google Earth (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale sub.29 (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale sub.47 (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici concessione edilizia (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica sub.29 (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica sub.47 (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura APE (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e agenzie immobiliari (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio e stato civile (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato reale (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco quote condominiali da incassare (Aggiornamento al 26/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1

L'immobile è costituito da un appartamento a piano terra, con cantina di pertinenza esclusiva al piano cantinato. L'abitazione in oggetto fa parte di un complesso residenziale di recente costruzione, situato in Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro n. 3, zona classificata come C1, ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente edificazione che conferiscono alla zona un aspetto moderno ed in continuo sviluppo. Gli edifici circostanti sono per la maggior parte contigui, ad uso residenziale e si sviluppano su tre o quattro piani fuori terra, di tipologia civile, che contribuiscono a creare un ambiente urbano ordinato. La zona circostante, su cui insiste il fabbricato risulta essere ben vivibile, le strade adeguatamente larghe agevolano la viabilità ed il sistema di parcheggio risulta adeguato, con spazi ampi che permettono una comoda sosta. La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: via Sacerdote Giovanni Cannizzaro è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 113, inoltre la vicinanza alla statale rende semplice il collegamento con il centro cittadino, ai servizi e alle attività commerciali, inserendosi in un contesto urbano moderno e ben servito, con una posizione vantaggiosa che ne favorisce l'accessibilità e la vivibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 47, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 3010

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

Destinazione urbanistica: A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia n° 883/07 in data 15.12.2006. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 3, particella 3010 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Ficarazzi approvato A.R.T.A. 10.04.2002, ricade in zona C1 - ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA, che riguardano le aree adiacenti al centro urbano e per la quale è prevista una edilizia residenziale intensiva, nella sottozona C1 sono previsti i seguenti indici: a) densità territoriale abitanti per ettaro 140 b) densità edilizia fondiaria massima mc/mq. 2,20 c) tipologie edilizie ammesse a case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera d) distanza tra i confini in aderenza, in caso di distacco uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a mt. 5. e) distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7,00, metri 7,50 per strade da 7 a 15 metri, metri 10 per strade oltre i 15 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemato con piantumazione sempre verde; f) distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10 g) altezza massima assoluta metri 11,50 h) piani fuori terra quattro i) rapporto di copertura 0,40 l) aree per attrezzature D.M. 2/4/68 mq/ab 18. Le aree per il verde di quartiere e di parcheggi devono essere reperiti all'interno delle aree da lottizzare, mentre le attrezzature scolastiche e quelle di interesse comune, già individuate dal P.R.G., dovranno essere monetizzate m) destinazione d'uso - residenza - servizi sociali - commercio al dettaglio - ristorante, bar, locali di divertimento - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza - teatri e cinematografi - uffici pubblici o privati - alberghi e pensioni.

Prezzo base d'asta: € 174.447,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.447,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.3, edificio B, scala b, interno 1, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 3010, Sub. 47, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 3010	Superficie	161,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente relazione si presenta in condizioni eccellenti, pari al nuovo, con finiture e caratteristiche di qualità che ne esaltano il valore. Gli ambienti sono ampi, luminosi e la distribuzione è pienamente conforme alla planimetria catastale. La superficie è gestita in modo ottimale. Le pareti sono perfettamente intonacate e tinteggiate, senza segni di usura o danni. Il pavimento, in alcuni ambienti in parquet ed in altri in gres porcellanato, è in perfetto stato, privo di segni di danneggiamento. Tutti gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento a piastre radianti, sono di recente realizzazione, efficienti e funzionanti. Gli infissi, in legno, sono stati installati di recente e garantiscono una perfetta tenuta termica e acustica. Le finestre sono dotate di doppi vetri che assicurano un elevato isolamento sia termico che sonoro. Le tapparelle sono funzionanti ed in ottimo stato. I bagni sono stati realizzati con materiali di buona qualità, dotati di tutti i servizi igienici e in ottimo stato. Gli spazi esterni, balcone, cortile e giardino, sono in perfette condizioni, con pavimentazione intatta, impianto di illuminazione funzionante e nessun segno di deterioramento o danneggiamento. L'immobile è stato regolarmente mantenuto e controllato, risultando in uno stato di conservazione che lo rende pari al nuovo essendo privo di difetti o segni di usura, in un contesto perfettamente funzionale. La cantina è situata sotto l'appartamento, al piano interrato del condominio e l'accesso avviene attraverso la scala condominiale. Una porta di metallo, ben chiusa, separa la cantina dagli altri spazi del palazzo ed è facilmente raggiungibile per chi risiede nell'edificio. All'interno, la cantina si presenta come un ambiente piuttosto spazioso. Il pavimento è in laminato effetto legno e le pareti intonacate sono ben rifinite. La fonte di illuminazione è artificiale. Nel complesso, la cantina è un ambiente semplice, funzionale, ideale per lo stoccaggio di beni non immediatamente necessari.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un appartamento a piano terra, con cantina di pertinenza esclusiva al piano cantinato. L'abitazione in oggetto fa parte di un complesso residenziale di recente costruzione, situato in Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro n. 3, zona classificata come C1, ZONE DI ESPANSIONE DI EDILIZIA INTENSIVA. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente edificazione che conferiscono alla zona un aspetto moderno ed in continuo sviluppo. Gli edifici circostanti sono per la maggior parte contigui, ad uso residenziale e si sviluppano su tre o quattro piani fuori terra, di tipologia civile, che contribuiscono a creare un ambiente urbano ordinato. La zona circostante, su cui insiste il fabbricato risulta essere ben vivibile, le strade adeguatamente larghe agevolano la viabilità ed il sistema di parcheggio risulta adeguato, con spazi ampi che permettono una comoda sosta. La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: via Sacerdote Giovanni Cannizzaro è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 113, inoltre la vicinanza alla statale rende semplice il collegamento con il centro cittadino, ai servizi e alle attività commerciali, inserendosi in un contesto urbano moderno e ben servito, con una posizione vantaggiosa che ne favorisce l'accessibilità e la vivibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice ***; dal coniuge in regime di separazione dei beni *** e dai figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il 03/09/2024

Reg. gen. 42197 - Reg. part. 34182

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura