

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.156,99	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 30/11/2022, **** Omissis ****, con studio _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, nell'isolato urbano compreso tra la via Mulino dove è posto l'ingresso, Corso Giulio Sartorio, via Regina Elena, la strada provinciale n 78.

Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Lercara Friddi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, a quattro elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con affaccio su via Mulino, dove sono posti gli ingressi.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a una falda inclinata, l'edificio è dotato di un balcone, al piano primo.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Mulino, tramite il civico 28 si accede all'abitazione principale che si distribuisce in quattro livelli, con un vano principale e locali accessori, quali w.c. o ripostiglio, per ogni piano; dal civico n. 30 si accede al vano box o magazzino, il quale comunica al piano terra con l'abitazione principale tramite un vano porta.

Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.III n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.III n. 3303 sub. n. 4.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, e con mandato di credito per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall' Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/11/2022, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 11/11/2022, attestante la storia del dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti degli esecutati Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, redatta dal Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Palermo.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile i dati catastali attuali dello immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 15/11/2022. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti alla Dichiarazione di Successione in morte del Sig. **** Omissis **** in favore delle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, esegutate.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Lercara Friddi (PA). L'esecutata Sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 20/10/1984, con il Sig. **** Omissis ****, scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni, oggi risulta vedova; l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 23/02/2004, con il Sig. **** Omissis ****, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Termini Imerese in data 18/11/2020 n. 21198/2020 RG. 1337/2020, è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio M.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), l'immobile in oggetto, fabbricato a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 374, sub. n. 5, graffato con la p.lla n.3303, sub. n. 4.

Tale cespite confina a Nord, Nord-Est, con la part.lla n. 254; a Est e Sud-Est, con la via Regina Elena; a Sud e Sud-Ovest, con la part.lla n. 420; a Ovest con la part.lla n. 3302; a Nord-Ovest e Nord con la via Mulino dove è posto l'ingresso ai civici mn. 28-30.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,70 mq	34,35 mq	1	34,35 mq	2,50 m	Terra
Box	25,80 mq	25,80 mq	0,60	15,48 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	44,95 mq	60,30 mq	1	60,30 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	5,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	19,95 mq	26,80 mq	1	26,80 mq	2,90 m	Secondo
Abitazione	20,20 mq	26,20 mq	1	26,20 mq	2,70 m	Terzo
Mansarda (sottotetto non abitabile)	5,65 mq	5,65 mq	0,35	1,98 mq	1,50 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				166,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Box, collegato ai vani principali, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,60;
- Mansarda, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35, identificabile quale sottotetti non abitabili con

altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 166,59.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 28,66 Piano T-1
Dal 10/06/1998 al 03/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3303, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 178,95 Piano T-1-2-3
Dal 03/08/1998 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 28,66 Piano T-1
Dal 03/08/1998 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3303, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 178,95 Piano T-1-2-3
Dal 23/02/2009 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 119,30 Piano T-1
Dal 27/12/2011 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3303, Sub. 3 Categoria A4, Cons. SOPPRESSA
Dal 27/12/2011 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 1 Categoria A4, Cons. SOPPRESSA
Dal 27/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani "Costituzione per fusione e variazione top Rendita € 298,25 Piano T-1-2-3 Graffato 3303 sub 4
Dal 09/11/2015 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 171,00 mq

		Rendita € 298,25 Piano T-1-2-3 Graffato 3303 sub 4
Dal 03/05/2019 al 27/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 374, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani "Variazione della proprietà" Superficie catastale 171,00 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2-3 Graffato 3303 sub 4

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo- Sezione Territorio in data 27/03/2026, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffato con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, viene costituito in data 27/12/2011 con Pratica catastale PA0649843 per FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, tale operazione catastale non è stata supportata da nessuna pratica edilizia.

Tale costituzione di immobile ha generato la soppressione degli immobili in precedenza identificati n. 1 al Foglio MU, part.lla n. 374, sub. n. 1, e n. 2 al Foglio MU, part.lla n. 3303, sub. n. 3, dei quali, presso gli Archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo- Sezione Territorio, non risultano registrate planimetrie catastali storiche; in seguito alla fusione dei due immobili e della ristrutturazione totale è stata inserita la planimetria catastale in atti dal 27/12/2011.

I dati identificativi degli immobili soppressi, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del nuovo bene costituito.

C'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	374	5		A4	5	7,5 vani	171,00 mq	298,25 €	T-1-2-3	3303 sub. n. 4

Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione si riscontrano delle difformità formali dei dati di identificazione catastale, in quanto nella suddetta nota il cespite è censito con i vecchi identificativi catastali,

oggi l'immobile in oggetto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffato con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, il quale viene costituito in data 27/12/2011 con Pratica catastale PA0649843 per FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. Tale costituzione di immobile ha generato la soppressione degli immobili in precedenza identificati n. 1 al Foglio MU, part.lla n. 374, sub. n. 1, e n. 2 al Foglio MU, part.lla n. 3303, sub. n. 3.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dai sopralluoghi effettuati, in data 10/01/2022 e in data 03/02/2026, presso il Comune di Lercara Friddi (PA), in via Mulino, nn. 28-30, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Lercara Friddi (PA), fabbricato a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffato con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 171,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- una finestra in luogo di una porta-finestra, al piano secondo prospiciente su via Mulino, in corrispondenza del vano letto, probabile errore di rappresentazione grafica;
- realizzazione di una scala in ferro, al piano terzo, nel vano ripostiglio, che diventa vano disimpegno di accesso al piano sottotetto non abitabile con una altezza media pari a 1,45 ml, oltre sottotetto non abitabile e realizzazione di abbaino. (tutto il piano sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale).

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo, (ovvero accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, realizzazione di scala e sottotetto, realizzazione di abbaino) sono regolarizzabili, mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - , il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene e quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa

M.U., part.IIa n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.IIa n. 3303 sub. n. 4, non possiede parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.IIa n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.IIa n. 3303 sub. n. 4, non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 art. 10, comma 1, lett. a).

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, nell'isolato urbano compreso tra la via Mulino dove è posto l'ingresso, Corso Giulio Sartorio, via Regina Elena, la strada provinciale n 78.

Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Lercara Friddi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, a quattro elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con affaccio su via Mulino, dove sono posti gli ingressi.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a una falda inclinata, l'edificio è dotato di un balcone, al piano primo.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.IIa n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.IIa n. 3303 sub. n. 4.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Mulino, tramite il civico 30, si accede al vano box che comunica direttamente con l'abitazione principale e dal civico 28, tramite un portoncino, si accede all'abitazione costituita da un salotto al piano terra, un ulteriore salotto, cucina e w.c. completo di vaso, bidet, lavabo e doccia al piano primo, una camera da letto al piano secondo, un'altra camera da letto completa di w.c. al piano secondo; da questo ultimo livello tramite una scala in ferro si accede al sottotetto - mansarda.

L'immobile presenta un'altezza utile interna variabile al piano terra 2,50 - 2,60 ml, al piano primo 2,80 ml, al piano secondo 2,90 ml, al piano terzo 2,70 ml, il sottotetto-mansarda presenta una parte con altezza inferiore a 1,50 ml, mentre l'altra parte ha un'altezza media pari a 2,45 ml.

La superficie residenziale netta è uguale a mq 103,80, quella non residenziale ovvero del box-auto al piano terra è di 25,80 mq e del balcone di piano primo di mq 5,90.

La superficie totale lorda del fabbricato civile a più elevazioni fuori terra, è pari a mq 147,65.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo ed è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero fabbricato è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico fino all'altezza di 2,20 ml. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, colore verde all'esterno e colore bianco all'interno, completi di persiane anch'esse in alluminio di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato di colore ciliegio.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, riscaldamento alimentato da caldaia a metano completo di elementi radianti, oltre boiler elettrico ausiliario per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, al momento dell'accesso avvenuto in data 10/01/2022, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1998 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/08/1998	13893	4378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	12/08/1998	26027	21319		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2019 al 09/02/2026		Dichiarazione di Successione			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/2019	394623	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	01/10/2021	44617	34615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il bene pignorato è pervenuto alle Sig.re **** Omissis ****, e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in oggetto, per Successione in morte del Sig. **** Omissis ****, nato il 10/05/1957, deceduto il 03/05/2019, registrata in data 27/09/2021 al rep. n. 394623/88888, trascritta a Palermo in data 01/10/2021 ai nn. 44617/34615, devoluta per legge.

Alla Sig.ra **** Omissis **** e al Sig. **** Omissis ****, detto immobile era pervenuto per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita del 03/08/1998 in Notaio **** Omissis ****, in Lercara Friddi, rep. n. 13893, trascritto il 12/08/1998 ai nn. 26027/21319, da potere dei Sig.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 08/02/2008

Reg. gen. 7142 - Reg. part. 1609

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 7,345 %

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 30/01/2008

N° repertorio: 10469

N° raccolta: 3343

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 15/11/2022

Reg. gen. 54565 - Reg. part. 43439

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di Lercara Friddi (PA), all'interno della Zona territoriale Omogenea "A", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lercara Friddi (PA), e adozione del 11.02.2020 della Variante al P.R.G. relativa al centro storico ed ai P.P.R.U. già adottata con delibera del C.C. n. 26 del 15.09.2015- art. 3 della L.R. 27.12.1978 e ss. mm. ii.

Inoltre l'area risulta interessata dal P.A.I. per gli aspetti geomorfologici del Bacino Idrografico del Fiume Platani (063), Codice dissesto 063-6LF-008, Livello di Pericolosità Medio (P2) e Livello di Rischio Molto Elevato (R4).

Per quanto riguarda le norme e prescrizioni inerenti tutti gli interventi di trasformazione delle unità edilizie all'interno della zona territoriale omogenea "A" si rimanda all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Lercara Friddi (PA), il cui estratto è accluso all'Allegato E - Normativa Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 10.01.2023, prot. n. 435 del 11.01.2023, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Lercara Friddi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Con attestazione del 12.01.2023, giusto prot. n. 513, rilasciata dal Settore Area Tecnica del Comune di Lercara Friddi (PA), che si allega alla presente con Allegato F- Regolarità Edilizia, per l'immobile oggetto del presente

procedimento esecutivo, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, piano T-1-2-3, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, si attesta che agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi (PA), per detta unità immobiliare, non risultano comunicate e/o rilasciate Pratiche Edilizie di nessun tipo.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento alimentato da caldaia a metano completo di elementi radianti, oltre boiler elettrico ausiliario per la produzione di acqua calda sanitaria, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITÀ RISCOstrate:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, piano T-1-2-3, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dalle risultanze catastali e dalle dichiarazioni allegare agli atti di compravendita, si evince che l'intero edificio è di antica costruzione, anteriore all'01.09.1967, ma integralmente ristrutturato così come si evince dalla visura catastale storica, in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, sia in data 23.02.2009, che in data 27.12.2011.

Originariamente l'immobile in oggetto era suddiviso in due unità abitative, la cui costituzione in data 27.12.2011 con Pratica catastale PA0649843 per FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, ha generato la soppressione degli immobili in precedenza identificati n. 1 al Foglio MU, part.lla n. 374, sub. n. 1, e n. 2 al Foglio MU, part.lla n. 3303, sub. n. 3.

Tale operazione catastale non è stata supportata da nessuna pratica edilizia.

Inoltre sono state riscontrate delle lievi difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, realizzazione di una scala in ferro, al piano terzo, nel vano ripostiglio, che diventa vano disimpegno di accesso al piano sottotetto non abitabile con una altezza media pari a 1,45 ml, oltre sottotetto non abitabile e realizzazione di abbaino.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità, ovvero accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, realizzazione di scala e sottotetto, realizzazione di abbaino, sono regolarizzabili mediante il dispositivo della SCIA - Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, è necessario istruire una pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, completa di tutti i pareri da acquisire presso gli enti preposti, ovvero Genio Civile di Palermo e Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, che al comma 1 recita:

<<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c);>>

- ovvero b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di 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. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Considerato che si tratta di opere già realizzate per determinare la sanzione e i versamenti si fa riferimento al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: <<La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 3.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile; e in circa € 4.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, è libero da vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile il bene oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto Unico, in quanto il cespite non è facilmente divisibile in natura, ma è capace di produrre reddito in maniera autonoma.

Il bene posto in vendita è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel centro storico del centro urbano del Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino, civici nn. 28-30.

LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, piani T-1-2-3, categoria A/4, classe 5, abitazione di tipo popolare, consistenza 7,5 vani, con superficie catastale di 171,00 mq, rendita catastale pari a € 298,25, in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Per l'immobile in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricade il cespite in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quella oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Lercara Friddi (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Lercara Friddi (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Lercara Friddi (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Gennaio 2026 sono stati richiesti in media € 646,00/mq, contro i € 787,00/mq registrati il mese di Gennaio 2025 (con una diminuzione del 17,92 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lercara Friddi (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2025, con un valore di € 852,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2025 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 609,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Lercara Friddi (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone del centro urbano, area su cui ricade il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni di fascia media si registra un valore minimo di € 475,00/mq, un valore massimo di € 662,00/mq e un prezzo medio di € 569,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche del lotto in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato un segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Fabbricato civile, a più elevazioni fuori terra, di tipo civile, ad uso residenziale, con estensione compresa tra i 140 mq e i 170 mq, ottimo stato di conservazione, centro storico del centro urbano del Comune di Lercara Friddi (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione del bene oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di

unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Lercara Friddi (PA):

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI CIVILI, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2025, PRIMO semestre, variabile da un minimo di €/mq 490,00 ad un massimo di €/mq 660,00.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3
Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, nell'isolato urbano compreso tra la via Mulino dove è posto l'ingresso, Corso Giulio Sartorio, via Regina Elena, la strada provinciale n 78. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Lercara Friddi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, a quattro elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con affaccio su via Mulino, dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a una falda inclinata, l'edificio è dotato di un balcone, al piano primo. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mulino, tramite il civico 28 si accede all'abitazione principale che si distribuisce in quattro

livelli, con un vano principale e locali accessori, quali w.c. o ripostiglio, per ogni piano; dal civico n. 30 si accede al vano box o magazzino, il quale comunica al piano terra con l'abitazione principale tramite un vano porta. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.IIa n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.IIa n. 3303 sub. n. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 374, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 3303 sub. n. 4

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

Valore di stima del bene: € 109.949,40

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro storico del centro urbano del Comune di Lercara Friddi (PA), dal periodo di costruzione e ristrutturazione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 660,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Lercara Friddi (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3	166,59 mq	660,00 €/mq	€ 109.949,40	100,00%	€ 109.949,40
Valore di stima:					€ 109.949,40

Valore di stima: € 109.949,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 85.156,99

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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 31/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 30/03/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3
Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, nell'isolato urbano compreso tra la via Mulino dove è posto l'ingresso, Corso Giulio Sartorio, via Regina Elena, la strada provinciale n. 78. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Lercara Friddi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, a quattro elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con affaccio su via Mulino, dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a una falda inclinata, l'edificio è dotato di un balcone, al piano primo. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mulino, tramite il civico 28 si accede all'abitazione principale che si distribuisce in quattro livelli, con un vano principale e locali accessori, quali w.c. o ripostiglio, per ogni piano; dal civico n. 30 si accede al vano box o magazzino, il quale comunica al piano terra con l'abitazione principale tramite un vano porta. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 374, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 3303 sub. n. 4

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

Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di Lercara Friddi (PA), all'interno della Zona territoriale Omogenea "A", secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lercara Friddi (PA), e adozione del 11.02.2020 della Variante al P.R.G. relativa al centro storico ed ai P.P.R.U. già adottata con delibera del C.C. n. 26 del 15.09.2015- art. 3 della L.R. 27.12.1978 e ss. mm. ii. Inoltre l'area risulta interessata dal P.A.I. per gli aspetti geomorfologici del Bacino Idrografico del Fiume Platani (063), Codice dissesto 063-6LF-008, Livello di Pericolosità Medio (P2) e Livello di Rischio Molto Elevato (R4). Per quanto riguarda le norme e prescrizioni inerenti tutti gli interventi di trasformazione delle unità edilizie all'interno della zona territoriale omogenea "A" si rimanda all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Lercara Friddi (PA), il cui estratto è accluso all'Allegato E - Normativa Urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 85.156,99

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.156,99

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lercara Friddi (PA) - via Mulino, nn. 28-30, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 374, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 3303 sub. n. 4	Superficie	166,59 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, nell'isolato urbano compreso tra la via Mulino dove è posto l'ingresso, Corso Giulio Sartorio, via Regina Elena, la strada provinciale n. 78. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Lercara Friddi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, a quattro elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con affaccio su via Mulino, dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a una falda inclinata, l'edificio è dotato di un balcone, al piano primo. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro. L'accesso all'immobile avviene dalla via Mulino, tramite il civico 28 si accede all'abitazione principale che si distribuisce in quattro livelli, con un vano principale e locali accessori, quali w.c. o ripostiglio, per ogni piano; dal civico n. 30 si accede al vano box o magazzino, il quale comunica al piano terra con l'abitazione principale tramite un vano porta. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto sito nel Comune di Lercara Friddi (PA), via Mulino nn. 28-30, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 374, sub. n. 5 graffata con la part.lla n. 3303 sub. n. 4, al momento dell'accesso avvenuto in data 10/01/2022, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ra **** Omissis **** e **** Omissis ****		