



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura R.G. Es. n. 164/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 08-05-2025 ore 12:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**



promossa da

Omissis



Contro

Omissis



Omissis



Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Pagina 1 di 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Descrizione.....	3
LOTTO UNICO.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarietà.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Corrispondenza catastale.....	11
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli ed oneri condominiali.....	17
Stima.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 R.G.E.....	19

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

INCARICO

Con Decreto del 04.01.2025, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Mattarella n°58 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archiworld-pec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 15.01.2025 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Ficarazzi (PA), corso Umberto I n°975 piano 2°, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 Particella 812, Subalterno 65, Cat. A/2, cons. 6, 5 Vani.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato “M - Verbale di sopralluogo”, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10.02.2025. Sui luoghi era presente oltre alla scrivente, l'avv.to Caterina Lanza, in qualità di custode giudiziario e la sig.ra Omissis, debitrice.

Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. Si rilevavano sui luoghi tracce di condensa in corrispondenza del servizio igienico, che la sig.ra Omissis riferisce essere causata dallo stato in cui si trovano i prospetti esterni.

Descrizione

L'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ubicata in territorio di Ficarazzi (PA), via Giuseppe Bagnera n°19, fa parte di un complesso immobiliare costituito da due lotti, composti da sette elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e piano attico.

Per giungere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è necessario superare un cancello in ferro che immette nel cortile condominiale, da questo è possibile accedere alla scala a sinistra. Il palazzo è servito da ascensore e si trova al piano secondo.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, impianti sportivi, scuole. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile.

L'immobile ubicato al piano secondo, al suo interno è così composto: un ingresso; due corridoi di disimpegno; tre camere da letto, tutte finestrate, di cui una con apertura prospiciente su balcone in parte chiuso con struttura verandata, dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico; un ripostiglio; un servizio igienico; un vano cucina-soggiorno con aperture su balconi, di cui uno chiuso con struttura verandata, dove è stata realizzata una piccola lavanderia.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a circa 2,90 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in segato di marmo, tranne il servizio igienico e porzione del vano cucina-soggiorno dove i pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di condensa in corrispondenza del servizio igienico.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in pvc e vetro con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in discreto stato di conservazione. I balconi, sono interessati da lesioni nell'intonaco dell'intradosso, si consiglia l'apposizione delle reti anti-caduta.

Per quanto concerne l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di tre pompe di calore.

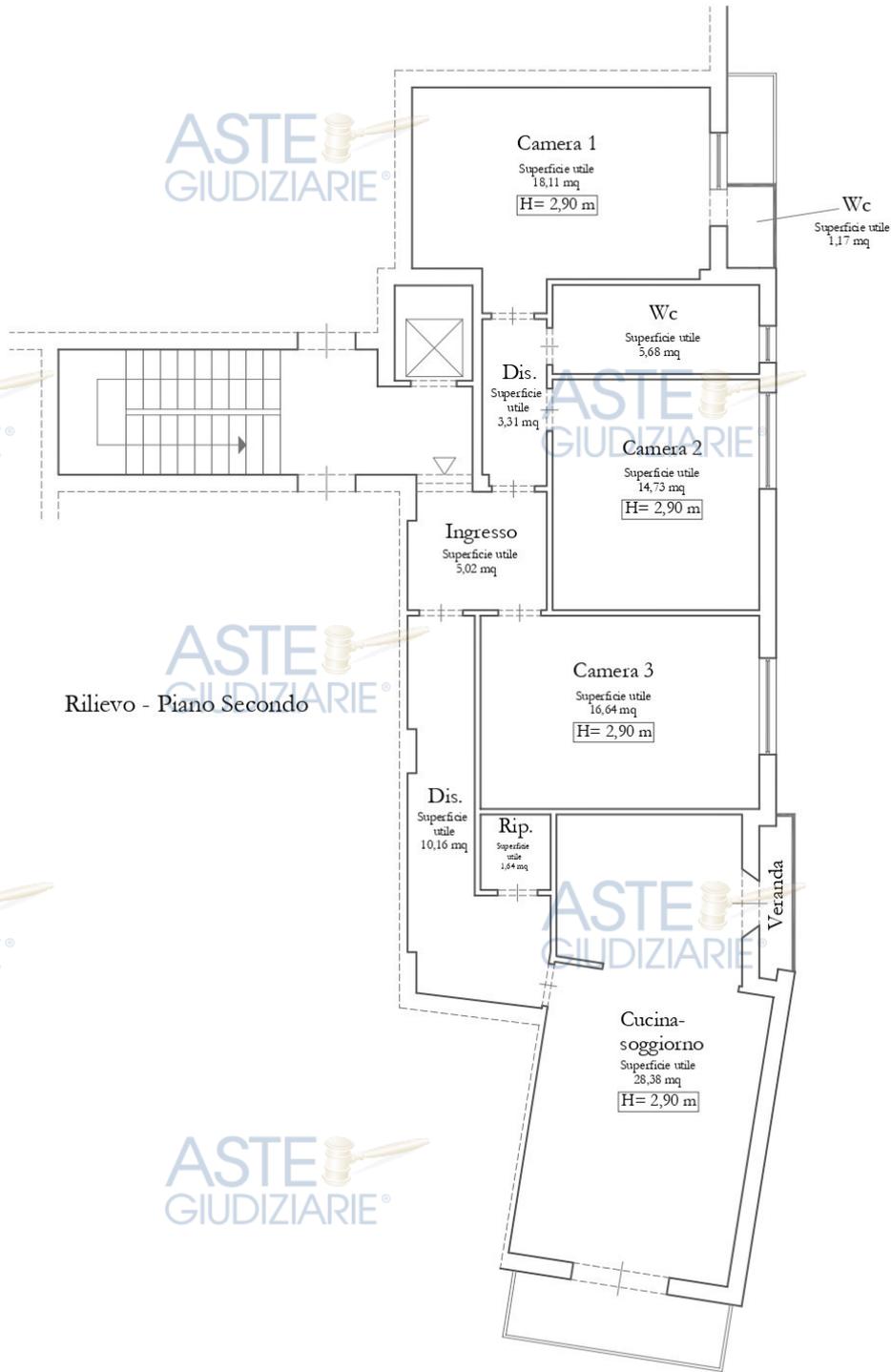
L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 124,05 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 103,67 mq.





Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Pagina 6 di 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c5a27f789610d6cc41f52219f6f250a2



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Ficarazzi (PA), corso Umberto I n°975 piano 2°, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 Particella 812, Subalterno 65, Cat. A/2, cons. 6, 5 Vani.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo è stato redatto in data 20.12.2024 e depositato in data 20.12.2024. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 12.12.2024 ai nn. 60473/49036) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è nella titolarità dei seguenti esecutati:

Omissis, 1/2 di piena proprietà Omissis, 1/2 di piena proprietà

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Confini

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, confina a nord con la particella 1970, ad est con la particella 247, a sud con il Corso Umberto I, ad ovest con la particella 813.

Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Secondo	103,67 mq	120,67 mq	1	120,67 mq
Balconi	6,32 mq	6,32	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata 0,02	1,58 mq
Veranda	3,00 mq	3	0,6	1,80 mq
Totale superficie commerciale:				124,05 mq

La sottoscritta ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile, in considerazione della configurazione planimetrica dello stesso. In quanto un frazionamento, non garantirebbe agevolmente la formazione di due unità immobiliari senza eccessive spese tecniche da sostenere e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote, in proporzione al valore dell'immobile non frazionato.

Cronistoria dati catastali

<u>Periodo</u>	<u>Proprietà</u>	<u>Dati catastali</u>
Dal 09/10/2024 ad oggi	<ul style="list-style-type: none">- Omissis, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis- Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Fig. 2, Part. 812, Sub. 65

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Dal 13/06/2002 al 09/10/2024	<ul style="list-style-type: none"> - Omissis Proprietà 333/1000 in regime di comunione dei beni con Omissis - Omissis Proprietà 334/1000 - Omissis Proprietà 333/1000 in regime di comunione dei beni con Omissis 	Fig. 2, Part. 812, Sub. 65
Dal 15/02/2002 al 13/06/2002	<ul style="list-style-type: none"> - Omissis Proprietà 1/3 - Omissis Proprietà 1/3 - Omissis Proprietà 1/3 	Fig. 2, Part. 812, Sub. 65
Dall'impianto meccanografico al 15/02/2002	<ul style="list-style-type: none"> - Omissis Proprietà 1000/1000 	Fig. 2, Part. 812, Sub. 65

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ficarazzi (Codice D567) con i seguenti identificativi:

- Corso Umberto I n°975, piano 2°.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	812	65	A/2	2	6,5 vani	123 mq, totale escluse aree scoperte: 121 mq	€ 469,98

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Derivante da:

Fig. 2 p.lla 812 sub 65 (catasto fabbricati)

Unità immobiliare dal 21/08/2024:

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Pagina 9 di 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2024 Pratica n. PA0141469 in atti dal 21/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141469.1/2024)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune D567 - Foglio 2 - Particella 812

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2015:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2015 Pratica n. PA0237446 in atti dal 25/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104688.1/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2014:

- VARIAZIONE del 24/07/2014 Pratica n. PA0267235 in atti dal 24/07/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126334.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

Fig. 2 p.lla 812 sub 8 (catasto fabbricati)

Individuazione della sagoma del fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico nel foglio di mappa n. 2.



Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Pagina 10 di 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

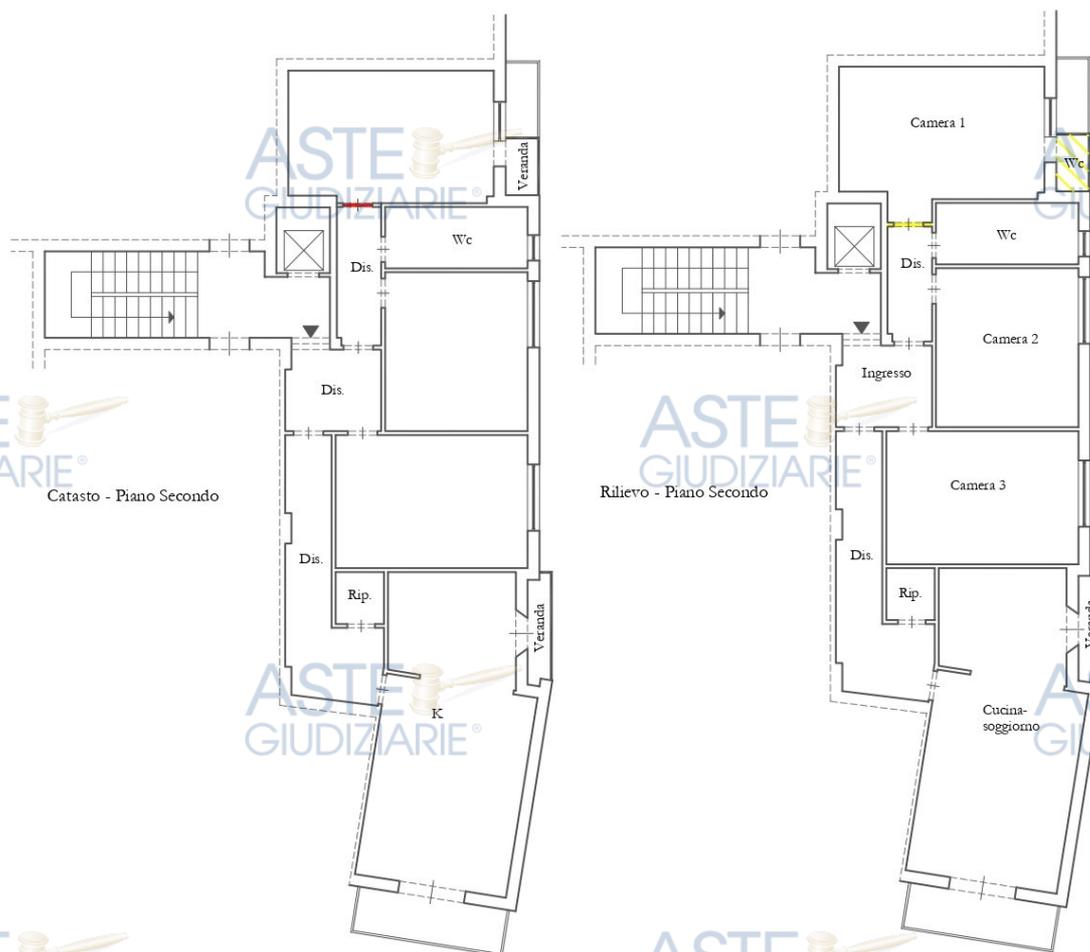
Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, che si elencano di seguito:

- (a) demolizione di un tramezzo tra la camera 1 (così denominata nell'elaborato grafico) ed il disimpegno;
- (b) realizzazione di un servizio igienico nella veranda del balcone, prospiciente sulla camera 1.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.



LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Stato Conservativo

Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di condensa in corrispondenza del servizio igienico.

I balconi, sono interessati dal distacco d'intonaco. Difatti la sottoscritta suggerisce l'apposizione di rete anti-caduta.

Servitù, censo, livello, usi civici

Con pec del 29.01.2025, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia comunica alla sottoscritta che *"In riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con pec del 15.01.2025, si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Ficcarazzi (PA). Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Si fa presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i. "*

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: circa 2,90 m.

Solai: latero-cemento.

Copertura: lastrico solare.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura, rivestite internamente con intonaco di tipo Livigni ed internamente con gesso scagliola.

Pavimentazione interna: segato di marmo.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni prevalentemente in pvc e vetro con avvolgibili in pvc, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: tutti gli impianti sono sotto traccia, non si conosce se gli stessi sono adeguati alle normative vigenti, in quanto non sono state fornite opportune certificazioni.

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla debitrice, unitamente ai sei figli, di cui quattro minori. Come dichiarato dalla stessa nel verbale di accesso che si allega.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09.10.2014 ad oggi	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/2. <u>Omissis</u> : proprietà per 1/2.	<u>Atto di Compravendita</u> rogato dal Notaio Bonomo Maria il 09.10.2014, rep. N. 50823/26461, trascritto il 13.10.2014 ai nn 41269/32171, da potere di Omissis, nato a Ficarazzi il 13.02.1954 e Omissis nata a Ficarazzi il 23.05.1955 a favore di Omissis e Omissis.
Dal 13.06.2002 al 09.10.2014	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/3; <u>Omissis</u> : proprietà per 1/3; <u>Omissis</u> : proprietà per 1/3.	<u>Atto di compravendita</u> del 13.06.2002 rep.n.42828 in Notaio Tripoli Giacomo, trascritto il 17.06.2002 ai nn. 23091/17794, per la quota di 1/3 ciascuno a Omissis e Omissis, da potere di Omissis e Omissis.
Dal 15.02.2002 al 09.10.2014	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/3; <u>Omissis</u> : proprietà per 1/3; <u>Omissis</u> : proprietà per 1/3.	<u>Successione</u> per la quota di 1/3 a Omissis, per la quota di 1/3 a Omissis e per la quota di 1/3 Omissis. Quale bene personale per Successione in morte di Omissis, nata 31.10.1928 e deceduta in data 15.02.2002.

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

concessione a garanzia di mutuo fondiario

per atto del Notaio Bonomo Maria del 09.10.2014 rep.n. 50824/26462

Iscritta il 13.10.2014 Reg. gen. 41270 Reg. part. 3770

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Quota: 1/1 dell'immobile in Ficarazzi fg.2 part.lla 812 sub.65

Importo capitale: € 123.824,00

A favore di: Omissis

Contro: Omissis e Omissis

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

trascrizione nn. 60473/49036 del 12.12.2024

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese il 04.10.2024, Rep. 294,

Quota: 1/1 dell'immobile in Ficarazzi fg.2 part.lla 812 sub.65

in favore di Omissis

Contro: Omissis e Omissis

Formalità a carico della procedura

Normativa urbanistica

L'immobile, sito nel Comune di Ficarazzi, dal punto di vista urbanistico secondo il piano regolatore generale (Delibera n°9 del 13.03.2001) dello stesso Comune ricade in "Zona «B1»", di cui si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione:

"Art.27 (zona edificata)

1 – La zona B1 comprende le aree edificate ai margini del centro storico.

2 – Con concessione singola e/o autorizzazioni sono consentiti i seguenti interventi:

a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.

- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000

- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, viaria e fognante) con densità fondiaria massima a 5 mc/mq.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



3 – L'edificazione quando non sono presenti urbanizzazioni primarie è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione.

La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5.

4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative,
- d) attrezzature a carattere religioso;
- e) ristoranti, bar locali di divertimento
- f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) commercio a dettaglio
- h) teatri e cinematografi
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali
- j) alberghi e pensioni
- m) garages di suo pubblico.

5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 – Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt. 10

7 – Distanza minima dai confini, in aderenza, o nel caso di distacco, non inferiore di mt. 5 dal confine.

8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 11,00.

9 – Piani fuori terra tre più mansarda.”

Regolarità edilizia

In data 11.03.1964 il Comune di Ficarazzi rilasciava Nulla Osta Esecuzione Lavori edili n°787 “relativa alla costruzione di opere in conglomerato cementizio per la costruzione di che trattasi (scantinato, piano terreno, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano, quinto piano, piano attico)”.

In data 14.07.1965 il Comune di Ficarazzi rilasciava altresì Nulla Osta Esecuzione Lavori edili n°1731 (progetto approvato in data 09.07.1965) in variante al precedente “relativa alla costruzione di opere in conglomerato cementizio per la costruzione di che trattasi (scantinato, piano terreno, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano, quinto piano, piano sesto e piano attico”.

In data 30.09.1967 è stato rilasciato Certificato d'inizio e fine lavori ed Autorizzazione di abitabilità.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

In data 24.10.1967 viene inoltre rilasciato Certificato integrativo dell'Autorizzazione di Abitabilità e del Certificato d'inizio e fine lavori dove si certifica che le unità immobiliari dal piano primo a piano sesto, seconda porta a destra salendo le scale sono così composte: "sala, quattro stanze, cucina, m.c bagno, corridoio".

In data 10.06.2014 vengono protocollati agli atti n°2 pratiche, la prima ai sensi dell'art. 20 L.r. 4/2003, prot.llo 11913, inerente la chiusura con struttura precaria di balconi, mentre la seconda ai sensi dell'art. 20 L.71/78, prot.llo 11912, relativa alla realizzazione di opere interne, riguardanti la chiusura di un vano porta e la demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed il soggiorno.

È stata presa a riferimento la planimetria allegata all'art.20 L.r. 4/2003, prot.llo 11913.

Sono state rilevate alcune difformità tra le suddetta planimetrie e lo stato dei luoghi, che si elencano di seguito:

- (a) demolizione di un tramezzo tra la camera 1 (così denominata nell'elaborato grafico) ed il disimpegno;
- (b) realizzazione di un servizio igienico nella veranda del balcone, prospiciente sulla camera 1.

In merito a quest'ultima difformità riscontrata è necessaria la rimozione del servizio igienico realizzato in veranda. Medesima cosa dicasi per le opere realizzate nella veranda della cucina, che devono essere rimosse. Il costo a corpo per le suddette opere di demolizione è stimato in € 1.000,00.

Per quanto concerne invece la demolizione del tramezzo dovrà essere presentata una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, che riporti nella rappresentazione grafica le difformità rilevate nelle aperture esterne, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Come riportato nel precedente paragrafo, è necessaria altresì la redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- rimozione opere abusive.....€ 1.000,00;
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.500,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00.

Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a

€ 4.600,00.

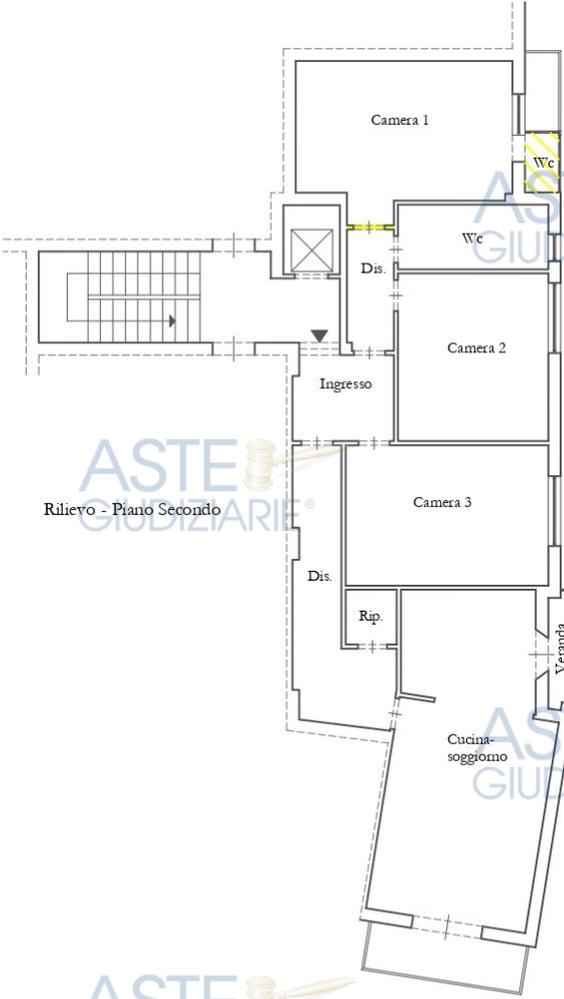
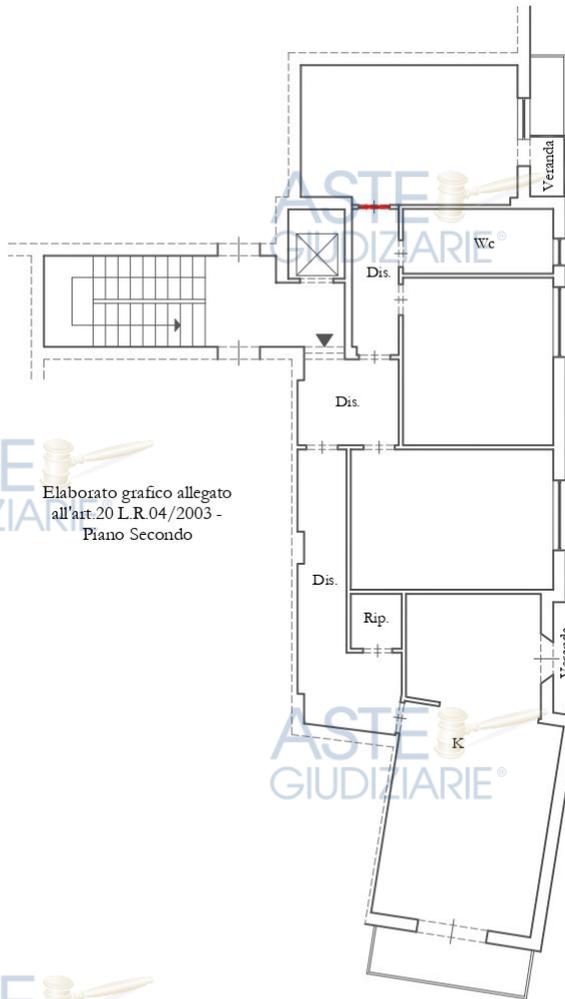
Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Pagina 16 di 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Elaborato grafico allegato
all'art.20 L.R.04/2003 -
Piano Secondo

Rilievo - Piano Secondo

LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale

Vincoli ed oneri condominiali

Come da dichiarazioni del debitore, rilasciate a verbale nel corso del sopralluogo, vi è un condominio costituito. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...L'amministratore di condominio inoltra al custode giudiziario, avv.to Lanza Caterina, l'elenco delle spese condominiali insolute. Dai documenti allegati, è stata estrapolata la somma relativa alle spese insolute degli ultimi due anni, ammontanti ad € 1.583,59.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari". Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorato e del suo stato di conservazione, è stato quindi attribuito un valore unitario pari a **€ 850,00** per metro quadrato di superficie.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pertanto pari a:

$$124,05 \text{ mq} \times € 850,00 = € 105.442,50$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 4.600,00;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 5.042,16.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta della quota pari ad 1/1 del Lotto Unico è pari a:

€ 95.800,37

Riepilogo Bando d'asta

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

Bene Unico – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Ficarazzi (PA), corso Umberto I n°975 piano 2°, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 2 Particella 812, Subalterno 65, Cat. A/2, cons. 6, 5 Vani.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 124,05 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 103,67 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà di 1/1

Destinazione urbanistica: residenziale.

Prezzo base d'asta: € 95.800,37

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.800,37

Bene Unico – 1/1 di piena proprietà dell'appartamento

<u>Ubicazione:</u>	<u>Ficarazzi (PA) – Corso Umberto I n°975, P2°</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/1
<u>Tipologia immobile:</u>	Residenziale	<u>Superficie:</u>	124,05 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di condensa in corrispondenza del servizio igienico. I balconi, sono interessati dal distacco d'intonaco. Difatti la sottoscritta suggerisce l'apposizione di rete anti-caduta.		
<u>Stato di occupazione:</u>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla debitrice unitamente ai sei figli.		

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

