

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonanno Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

In data 06/06/2024, il sottoscritto Arch. Bonanno Cristina, con studio in Via Ausonia, 150 - 90146 - Palermo (PA), email bonanno.cristina@gmail.com, PEC cristina.bonanno@archiworldpec.it, Tel. 335 6572566, Fax 091 362563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo

La proprietà è una palazzina di n. 3 elevazioni fuori terra, è sita nella zona di Santa Flavia esattamente sul porticciolo ed è stata realizzata in muratura portante con balconcini in ferro e terrazze sfalsate. La vista è molto bella come l'appartamento che stiamo analizzando.

Questo appartamento si distribuisce su due livelli collegati tra loro da una bella scala in legno.

Al primo livello abbiamo la cucina, un bagno, una stanza da letto, un terrazzo ed un disimpegno.

Al secondo livello ci sono un altro bagno con doccia, due stanze da letto ed un ulteriore terrazzo.

Entrambe le terrazze affacciano sul mare.

La terrazza del livello inferiore è al 50% di proprietà dei debitori l'altro 50% è dei vicini di casa, è una quota indivisa e non presenta alcuna separazione.

L'appartamento si presenta molto bello, ma con alcuni problemi infiltrativi da risolvere, il primo problema è causato da infiltrazioni di una delle terrazze che purtroppo ha dato luogo a diversi crolli di intonaco sia sui soffitti che nelle pareti. L'altro problema invece è di tipo strutturale in quanto vi sono delle lesioni che sono state causate da uno smottamento, ma a vista non sembra che vi sia alcun pericolo di crollo.

Il tutto è visibile dal repertorio fotografico allegato. (fotografie dall'1 al 24).

Non vi sono pertinenze, non vi sono condomini e posti macchina.

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.

La proprietà è occupata dai debitori è sita nella zona del porticciolo di Santa Flavia, al primo e secondo piano di una palazzina in stile con due terrazzi prospicienti al mare. Le condizioni non sono ottimali, ma la proprietà ha delle qualità intrinseche legate alla bellezza dei luoghi, alla distribuzione interna, al fatto che non c'è il

problema del parcheggio. Certamente si devono fare dei lavori per eliminare le infiltrazioni dalle coperture e gli infissi sono vecchi e malconci, ma la richiesta per una proprietà con queste caratteristiche è alta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La proprietà presenta una documentazione completa che la rende vendibile, inoltre non vi ho trovato alcun abuso.

L'unico problema da risolvere è la quota del 50 % della proprietà della terrazza del primo piano.

L'elenco della documentazione che ho potuto controllare è questo:

1. Autorizzazione n. 19, allo scarico prot. 6578 del 23 maggio del 2009, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia.
2. Docfa aggiornato.
3. Visure catastali aggiornate e storiche.
4. Le opere di costruzione sono state realizzate prima del 1942
5. Nel 1986 sono stati realizzati dei lavori manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37 del 1985.
6. Certificato di Abitabilità prot. 7242 del 23 maggio del 2007 rilasciato dal Comune di Santa Flavia.
7. C.E. 23\86 e 31\86 del 14 giugno del 1986

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 comunione legale dei beni.

I proprietari odierni sono **** Omissis **** nata a Palermo il 21 settembre 1980, **** Omissis **** nato a Palermo il 21 settembre 1969, coniugati in regime di comunione dei beni. Entrambi hanno comprato la proprietà in data 5 luglio 2007 dal sig **** Omissis **** che ha ereditato da **** Omissis **** e **** Omissis **** che vende con regolare atto di compravendita redatto dal notaio in Palermo Clemente Di Liberto rep. 53950 e racc. 16634.

CONFINI

La proprietà confina a Nord e Ovest con proprietà aliena, confina a Sud con Largo Trizzanò e a ovest con Largo Pescheria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenza	232,65 mq	267,23 mq	0,33	232,65 mq	4,20 m	primo e secondo
Totale superficie convenzionale:				232,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

la proprietà è composta da due livelli
 il primo piano è di mq. 134,46 interni, 46,4 mq. tra terrazzo e balconi.
 il secondo piano è di mq. 61,51 interni, 24,32 mq esterni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2007 al 27/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 508 e 510, Sub. 10 e 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 578,43 Piano primo e secondo

L'ultimo atto di aggiornamento risale al 2 dicembre del 2020 con pratica n. PA0154554 in atti dal 3 dicembre del 2020 con una migliore identificazione planimetrica la n. 42113.1\2020.

In precedenza la proprietà ha subito una variazione nel 18 luglio 2007 con pratica n. Pa 0291164 in atti dal 18 aprile 2007 a causa di un ampliamento e ristrutturazione. (n. 9924.1\2007).

attualmente la proprietà è intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	510	4		A3			199 mq	578,43 €	T, 1 e 2	

Corrispondenza catastale

La corrispondenza catastale è comprovata in quanto non ho trovato discostamenti tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo.

L'ultimo atto di aggiornamento risale al 2 dicembre del 2020 con pratica n. PA0154554 in atti dal 3 dicembre del 2020 con una migliore identificazione planimetrica la n. 42113.1\2020.

In precedenza la proprietà ha subito una variazione nel 18 luglio 2007 con pratica n. Pa 0291164 in atti dal 18 aprile 2007 a causa di un ampliamento e ristrutturazione. (n. 9924.1\2007).

attualmente la proprietà è intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****

PRECISAZIONI

Non ci sono ulteriori precisazioni

PATTI

Nel fascicolo non ho trovato Patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà, che nel tempo è stata ristrutturata, si presenta molto bella con un affaccio splendido sul mare.

Vi sono però alcuni problemi di diversa natura, ovvero dei danni umidiferi che ho riscontrato in entrambi i piani e dei quali ho allegato le fotografie per evidenziare lo stato. I danni sono causati da infiltrazioni sulle coperture piane. Poi ho riscontrato delle lesioni, alcune con andamento orizzontale ed altre con un andamento obliquo, sicuramente determinati da smottamenti tellurici che avranno interessato le fondazioni, in ogni caso la struttura si presenta stabile.

Gli infissi esterni che sono in legno realizzati con persiane, si presentano davvero in cattive condizioni e dovrebbero essere sostituiti.

PARTI COMUNI

la terrazza del primo piano è una quota indivisa al 50% con i vicini di casa.

Ad oggi non risulta esser soggetto di alcun titolo che ne mostra la suddivisione e come si può vedere dalle fotografie, fisicamente, non è stato suddiviso in nessun modo, ma è davvero facile creare qualsiasi tipo di separazione. Però dal punto di vista legale si deve considerare che è di proprietà solo la metà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

l'unico vincolo giuridico lo si ritrova nel terrazzo del prio piano che è una quota indivisa con il confinante e ad oggi no è fisicamente diviso. Ad oggi sembra essere ad uso esclusivo del debitore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà è stata realizzata in muratura portante con solai in latero cemento e copertura a falde, presenta interpiani con altezze diverse 3,60 e 4,80 ml. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno. Facciate definite con intonaco tipo Li Vigni.

La scala di collegamento dei due piani è in legno.

1. Fondazioni: ritengo a travi rovesce sulle quali poggiano i muri portanti, viste le lesioni oblique causate dai movimenti tellurici, hanno sostenuto la struttura.

2. Esposizione: come da planimetria allegata si evince che l'esposizione principale è a sud.

3. Altezza interna utile: vi sono due altezze principale una è di 3,60 e l'altra è di 4,80.

4. Struttura verticale: Muratura portante

5. solai: in latero cemento.

6. copertura e manto di copertura: a terrazzo con manto in ceramica

7: pareti esterne ed interne: esterne in muratura piena, interno in muratura

8: Pavimentazione interna: mattoni di ceramica per i bagni ed i terrazzi e gres per il resto della casa.

9: Infissi interni ed esterni: porte tamburate e infissi esterni in ferro con persiane.

10: Scale: d'ingresso con rivestimento in marmo, interne scalinata in legno pregevole.

11: Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V-

impianto idrico a norma, mancano termosifoni, impianto allarme: no, impianto di condizionamento n. 3 split con n.2 da 9000 e n. da 12000, scalda acqua elettrico... gli impianti sono certificati.

non è presnte l'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

la proprietà e abitata dal signor **** Omissis **** dalla signora **** Omissis **** e dai figli.

L'immobile risulta occupato dai proprietari che sono coniugi con comunione dei beni e dai loro figli, di cui sono allegati i documenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 05/07/2007 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Diliberto Notaio	05/07/2007	53951	16635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	05/07/2007	33159	52036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	06/07/2007	53950	16634

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel fascicolo non ho trovato atti successivi al pignoramento

La proprietà nel ventennio precedente era intestata al **** Omissis **** per avere ereditato nel 2001 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I proprietari odierni sono **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno comprato la proprietà in data 5 luglio 2007 con regolare atto di compravendita dal notaio in Palermo Clemente Di Liberto rep. 53950 e racc. 16634.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bagheria, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 6 luglio 2007 ai numeri RG 52037 e RP 12909, per la somma complessiva di € 375.000,00 a garanzia della somma di € 250.000,00 a favore di Unicredit Banca SPA, sede Bologna codice Fiscale 12931320159 e contro i signori **** Omissis **** per 1\2 in comunione dei beni e **** Omissis **** per 1\2 in comunione dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal Notaio Diliberto Clemente, sede Bagheria (Pa), in data 5 luglio 2007, repertorio 53951\16635, grava sulla quota di 1\1 di proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione- a margine dell'ipoteca si rileva un annotamento di surroga in favore di Unicredit SPA, sede Bologna, codice fiscale 12931320159, atto ricevuto dal Notaio Zalapì Domenico sede Bagheria (Pa), formalità 24634 RG 3139 RP.

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Palermo in data 27 maggio 2024 ai numeri 25394 RG e 20380 RP, a favore della Ticino SPV SRL, sede in Roma, codice fiscali 1603064101 e contro i signori **** Omissis ****, notificato all'Unep del Tribunale di Termini Imerese (Pa) in data 22 aprile 2024, repertorio 826, grava sulla

quota di 1\1 di proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione.

trascritta accettazione tacita di eredità a Palermo il 16 novembre 2010, formalità 61301 R.G. e 40112 R.P. da parte del signor **** Omissis ****, in morte del signor **** Omissis ****, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Diliberto, sede Bagheria (Pa), in data 9 novembre 2010, repertorio 56102/18308.

trascritta accettazione tacita di eredità a Palermo il 16 novembre 2010, formalità 61302 R.G. e 40113 R.P. da parte del signor **** Omissis ****, in morte del signor **** Omissis ****, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Diliberto Clemente, sede Bagheria (Pa), in data 9 novembre 2010, repertorio 56102/18308.

NORMATIVA URBANISTICA

La proprietà è conforme sia alla destinazione urbanistica che alla destinazione d'uso.

La documentazione sia edilizia che urbanistica risulta completa e regolare inoltre il fatto che la proprietà presenti una documentazione completa la rende facilmente vendibile, in tal senso è molto che non vi ho trovato alcun abuso.

Confermo che l'unico problema da attenzionare è la quota del 50% della proprietà della terrazza del primo piano.

Ecco l'elenco della documentazione che è in atti:

1. Autorizzazione n. 19, allo scarico prot. 6578 del 23 maggio del 2009, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia.
2. Docfa aggiornato.
3. Visure catastali aggiornate e storiche.
4. Le opere di costruzione sono state realizzate prima del 1942
5. Nel 1986 sono stati realizzati dei lavori manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37 del 1985.
6. Certificato di Abitabilità prot. 7242 del 23 maggio del 2007 rilasciato dal Comune di Santa Flavia.
7. C.E. 23\86 e 31\86 del 14 giugno del 1986

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

per la regolarità edilizia i documenti in atto sono:

1. Autorizzazione allo scarico n. 19 del 23 maggio del 2007 prot. 6578.
2. Certificato di Abitabilità Prot. 7242 del 23 maggio del 2007.
3. Concessione Edilizia n. 23\86 e n. 31\86 del 14\06\1986.

Inoltre non vi sono abusi edilizi.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra il rilievo, la planimetria catastale e la planimetria che ha ottenuto la autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

la proprietà è una palazzina autonoma e non rientra in un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

trattasi di un solo lotto, per cui non necessita di alcuna formazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo

La proprietà è una palazzina di n. 3 elevazioni fuori terra, è sita nella zona di Santa Flavia esattamente sul porticciolo ed è stata realizzata in muratura portante con balconcini in ferro e terrazze sfalsate. La vista è molto bella come l'appartamento che stiamo analizzando. Questo appartamento si distribuisce su due livelli collegati tra loro da una bella scala in legno. Al primo livello abbiamo la cucina, un bagno, una stanza da letto, un terrazzo ed un disimpegno. Al secondo livello ci sono un altro bagno con doccia, due stanze da letto ed un ulteriore terrazzo. Entrambe le terrazze affacciano sul mare. La terrazza del livello inferiore è al 50% di proprietà dei debitori l'altro 50% è dei vicini di casa, è una quota indivisa e non presenta alcuna separazione. L'appartamento si presenta molto bello, ma con alcuni problemi infiltrativi da risolvere, il primo problema è causato da infiltrazioni di una delle terrazze che purtroppo ha dato luogo a diversi crolli di intonaco sia sui soffitti che nelle pareti. L'altro problema invece è di tipo strutturale in quanto vi sono delle lesioni che sono state causate da uno smottamento, ma a vista non sembra che vi sia alcun pericolo di crollo. Il tutto è visibile dal repertorio fotografico allegato. (fotografie dall'1 al 24). Non vi sono pertinenze, non vi sono condomini e posti macchina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 510, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 241.281,00

Criterio di stima

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria), la superficie commerciale dell'immobile è pari a 219,71 mq così calcolati.

corpo scala = 12,94

piano primo= 134,46 mq interni + Terrazzo $80\sqrt{2} = 40 + 6,4 = 46,40\sqrt{3} = 15,46$ mq.

piano secondo= 61,51 mq interni + $24,86\sqrt{3} = 8,28$

Totale quadratura $134,46 + 15,46 + 61,51 + 8,28 + 12,94 =$ mq. 232,65

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2023, che indica per Santa Flavia (Pa) per tipologia relativa a appartamenti valori oscillanti tra un minimo di € 3,4 /mq ed un massimo di 4,5/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa a ad appartamenti di € 1200,00/mq ed un massimo di € 1800,00/mq.
- le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa ad appartamenti nella zona di Mondello oscillanti tra un minimo di € 1400,00/mq ed un massimo di € 1600,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (Re-valuta.it, case.trovit.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo stato conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1500,00/mq.

Il valore medio rilevato (Vmu) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato:

$Vm = Vmu$ (valore medio unitario) x S. tot (superficie commerciale)

Appartamento sito al piano primo e secondo di Largo Pescheria n. 10 (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 5, particella 5088 sub. 10 e 510 sub 4, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore unitario, applicherò il valore di € 1500,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

corpo scala, primo piano e secondo piano mq. $232,65 \times 1500,00 =$ € 279.180,00.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € € 279.180,00, come sopra calcolati

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per interventi di ripristino danni umidiferi e crepe : € 15.000,00 circa
- Costi per nuovi infissi esterni € 10.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 25.200,00

$V = 279.180,00 - (\text{€ } 25.200,00) =$ € 253.980,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 253.980,00 (duecento cinquantatre novecento ottanta).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€ 253.980,00 - 5% di = € 241.281,00 (duecento quarantuno duecento ottantuno)

Vi è solo una quota indivisa che è il terrazzo del primo piano, la quadratura è di 80 mq. ne ho calcolato il 50%. tutto il resto della proprietà verrà valutato per intero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo	232,65 mq	1.500,00 €/mq	€ 279.180,00	100,00%	€ 241.281,00
Valore di stima:					€ 241.281,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unica particolarità da risolvere è la quota indivisa del terrazzo del primo piano.

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

Palermo, li 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonanno Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1- verbale di sopralluogo, 2- rilievo fotografico, 3- catastali (visura e planimetria) , 4- planimetria di rilievo, (Aggiornamento al 11/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo
La proprietà è una palazzina di n. 3 elevazioni fuori terra, è sita nella zona di Santa Flavia esattamente sul porticciolo ed è stata realizzata in muratura portante con balconcini in ferro e terrazze sfalsate. La vista è molto bella come l'appartamento che stiamo analizzando. Questo appartamento si distribuisce su due livelli collegati tra loro da una bella scala in legno. Al primo livello abbiamo la cucina, un bagno, una stanza da letto, un terrazzo ed un disimpegno. Al secondo livello ci sono un altro bagno con doccia, due stanze da letto ed un ulteriore terrazzo. Entrambe le terrazze affacciano sul mare. La terrazza del livello inferiore è al 50% di proprietà dei debitori l'altro 50% è dei vicini di casa, è una quota indivisa e non presenta alcuna separazione. L'appartamento si presenta molto bello, ma con alcuni problemi infiltrativi da risolvere, il primo problema è causato da infiltrazioni di una delle terrazze che purtroppo ha dato luogo a diversi crolli di intonaco sia sui soffitti che nelle pareti. L'altro problema invece è di tipo strutturale in quanto vi sono delle lesioni che sono state causate da uno smottamento, ma a vista non sembra che vi sia alcun pericolo di crollo. Il tutto è visibile dal repertorio fotografico allegato. (fotografie dall'1 al 24). Non vi sono pertinenze, non vi sono condomini e posti macchina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 510, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La proprietà è conforme sia alla destinazione urbanistica che alla destinazione d'uso. La documentazione sia edilizia che urbanistica risulta completa e regolare inoltre il fatto che la proprietà presenti una documentazione completa la rende facilmente vendibile, in tal senso è molto che non vi ho trovato alcun abuso. Confermo che l'unico problema da attenzionare è la quota del 50% della proprietà della terrazza del primo piano. Ecco l'elenco della documentazione che è in atti: 1. Autorizzazione n. 19, allo scarico prot. 6578 del 23 maggio del 2009, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia. 2. Docfa aggiornato. 3. Visure catastali aggiornate e storiche. 4. Le opere di costruzione sono state realizzate prima del 1942 5. Nel 1986 sono stati realizzati dei lavori manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37 del 1985. 6. Certificato di Abitabilità prot. 7242 del 23 maggio del 2007 rilasciato dal Comune di Santa Flavia. 7. C.E. 23\86 e 31\86 del 14 giugno del 1986

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - Largo Pescheria n. 10, edificio unico, scala unica, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 510, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	232,65 mq
Stato conservativo:	La proprietà, che nel tempo è stata ristrutturata, si presenta molto bella con un affaccio splendido sul mare. Vi sono però alcuni problemi di diversa natura, ovvero dei danni umidiferi che ho riscontrato in entrambi i piani e dei quali ho allegato le fotografie per evidenziare lo stato. I danni sono causati da infiltrazioni sulle coperture piane. Poi ho riscontrato delle lesioni, alcune con andamento orizzontale ed altre con un andamento obliquo, sicuramente determinati da smottamenti tellurici che avranno interessato le fondazioni, in ogni caso la struttura si presenta stabile. Gli infissi esterni che sono in legno realizzati con persiane, si presentano davvero in cattive condizioni e dovrebbero essere sostituiti.		
Descrizione:	La proprietà è una palazzina di n. 3 elevazioni fuori terra, è sita nella zona di Santa Flavia esattamente sul porticciolo ed è stata realizzata in muratura portante con balconcini in ferro e terrazze sfalsate. La vista è molto bella come l'appartamento che stiamo analizzando. Questo appartamento si distribuisce su due livelli collegati tra loro da una bella scala in legno. Al primo livello abbiamo la cucina, un bagno, una stanza da letto, un terrazzo ed un disimpegno. Al secondo livello ci sono un altro bagno con doccia, due stanze da letto ed un ulteriore terrazzo. Entrambe le terrazze affacciano sul mare. La terrazza del livello inferiore è al 50% di proprietà dei debitori l'altro 50% è dei vicini di casa, è una quota indivisa e non presenta alcuna separazione. L'appartamento si presenta molto bello, ma con alcuni problemi infiltrativi da risolvere, il primo problema è causato da infiltrazioni di una delle terrazze che purtroppo ha dato luogo a diversi crolli di intonaco sia sui soffitti che nelle pareti. L'altro problema invece è di tipo strutturale in quanto vi sono delle lesioni che sono state causate da uno smottamento, ma a vista non sembra che vi sia alcun pericolo di crollo. Il tutto è visibile dal repertorio fotografico allegato. (fotografie dall'1 al 24). Non vi sono pertinenze, non vi sono condomini e posti macchina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	la proprietà è abitata dal signor **** Omissis **** dalla signora **** Omissis **** e dai figli.		