
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **131/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Salvatore Baldanza
Codice fiscale: BLDSVT66S02D977V
Partita IVA: 04379130828
Studio in: via Roma 38 - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918112444
Fax: 0918439062
Email: s.baldanza@fastwebnet.it
Pec: salvatore.baldanza@ordineingpa.it



Inizio operazioni peritali

NOMINA E GIURAMENTO

In data 23/12/2018 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un compendio nel territorio del comune di Ficarazzi, più avanti meglio identificato.

In data 09/01/2018 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia della documentazione relativa alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, dopo aver dato notifica all'esecutato (nessun comproprietario) e al creditore procedente (nessun creditore intervenuto), in data 18/01/2019 senza poter accedere per assenza del proprietario o suo delegato. Successivamente si è acceduto in data 31/01/2019 potendo raccogliere finalmente informazioni su stato e misura dei beni e così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGHI E VERBALI

Al sopralluogo, di giorno 18/01/2019 sui luoghi, oltre al sottoscritto CTU era presente il dr. Salvatore Barranti in qualità di custode incaricato, la sua collaboratrice e l'ausiliario del CTU, ma non l'esecutato. Si è redatto regolare verbale negativo su foglio separato (v. allegato 31), sottoscritto dai presenti.

Al sopralluogo, di giorno 31/01/2019 sui luoghi, oltre al sottoscritto CTU era presente il dr. Salvatore Barranti in qualità di custode incaricato, la sua collaboratrice, l'ausiliario del CTU e l'esecutato. Si è effettuata una ricognizione esterna ed interna degli immobili, e si è proceduto ai relativi rilievi metrici e fotografici. Si è redatto regolare verbale su foglio separato (v. allegato 31), sottoscritto dai presenti.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 1438, subalterno 12

Confini: A Nord e Sud con area condominiale, a Est con vano scala e appartamenti subb 10 e 19 ad Ovest con particella 1769.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3. Stato di possesso

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari



Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A
Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A
Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A
Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Ugo La Malfa, 2A - Ficarazzi (PA)

Lotto: 001 - Lotto unico

Prezzo da libero: € 88.000,00



Beni in **Ficarazzi (PA)**
Località/Frazione
via Ugo La Malfa, 2A

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ugo La Malfa, 2A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1, particella 1438, subalterno 12, indirizzo via Ugo La Malfa, 2A, interno dx, piano 1, comune Ficarazzi

Confini: A Nord e Sud con area condominiale, a Est con vano scala e appartamenti subb 10 e 19 ad Ovest con particella 1769.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI

Note sulla conformità catastale: Nessuna Difformità catastale



Ortofoto



Espropriazione per pubblica utilità: NO

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di circa 135 mq, posto al primo piano (a destra salendo le scale) di una palazzina a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, con ascensore, sito a Ficarazzi (PA) in via Ugo La Malfa n. 2A, individuato in catasto al Foglio 1, p.lla 1438, sub 12. Il complesso immobiliare è situato nel centro abitato di Ficarazzi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 1 - **Appartamento via Ugo La Malfa, 2A**

Unità immobiliare sita in via Ugo La Malfa, 2A a Ficarazzi, in Catasto al foglio 1, particella 1438, sub. 12. E' posta a primo piano dell'edificio, salendo le scale a destra.

E' composta da un saloncino, tre camere, cucina abitabile con veranda, bagno, doppio servizio ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti sono ottimamente disimpegnati da un ampio corridoio centrale. Nel balcone sul retroprospetto è ricavata una veranda con struttura in alluminio e pannellatura sia cieca che vetrata. L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con generatore autonomo a gas. E' dotata inoltre di impianto elettrico e videocitofonico sotto traccia, nonché di impianto gas, idrico e di scarico con allaccio alle reti pubbliche. La climatizzazione è assicurata solo in alcuni ambienti mediante unità autonome a pompa di calore.

Per quanto attiene al grado di finimento l'appartamento è intonato al civile e rifinito con idropittura con effetti cromatici gradevoli. Alcune parti di cucina e bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica. I sanitari sono in porcellana.

I pavimenti sono per lo più in gres con stile moderno e le soglie in marmo di carrara. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, tapparelle e zanzariere esterne. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato e rivestito in legno. Nel complesso si può asserire che l'appartamento ha complimenti di buona qualità, si trova in ottime condizioni, gode di una favorevole ubicazione con affacci su due lati i quali conferiscono agli ambienti un'ottima condizione aeroilluminante. Alcune piccole carenze si riscontrano nel soffitto della camera 2 dovuto ad infiltrazioni dal piano superiore, e nella soletta del balcone retrostante per ossidazione dei ferri d'armatura e distacco di coprifermo ed intonaco.

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ; Note: Qualche piccola carenza dovuta all'ossidazione delle barre di armatura ed al relativo distacco di intonaco
Solai	tipologia: Latero-cemento ; condizioni: buone ; Note: Segni di infiltrazioni provenienti dal piano superiore nella camera da letto 2
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone ;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: Monocottura ; condizioni: buone ;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: Blindato ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle/intonaco ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle/intonaco ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: Altri ambienti ; materiale: intonaco civile e idropittura ; condizioni: buone ;

Impianti:

Ascensore	condizioni: buone ; Note: Condominiale
Citofonico	tipologia: video ; condizioni: buone ;
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; diffusori: Split a pdc ; condizioni: buone ; Note: Negli ambienti principali
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: buone ;
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in rame ; condizioni: buone ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: buone ;



Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni in alluminio ; condizioni: buone ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Il Debitore non la esibisce

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Note	Il Debitore non la esibisce

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Il Debitore non la esibisce

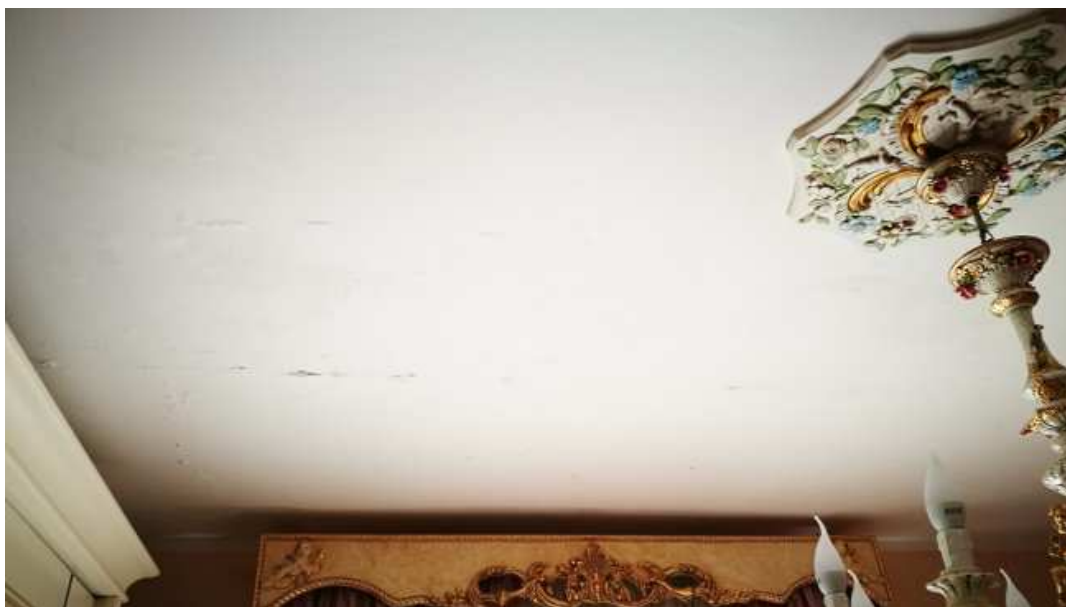
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO





Prospetto



Infiltrazione soffitto camera 2





Balcone ammalorato

IMMOBILE A FIGARAZZI, IN U. LA MALFA, 2/A



Pianta stato attuale

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note: V. Modulo controllo documentazione depositato

Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 184/1991 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un immobile da adibire a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 04/05/1991 al n. di prot. 2426

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 137/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Variante alla concessione 184/91

Per lavori: Opere interne per la diminuzione di unità immobiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/1992 al n. di prot. 6298

Rilascio in data 23/12/1992 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/01/1993 al n. di prot.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

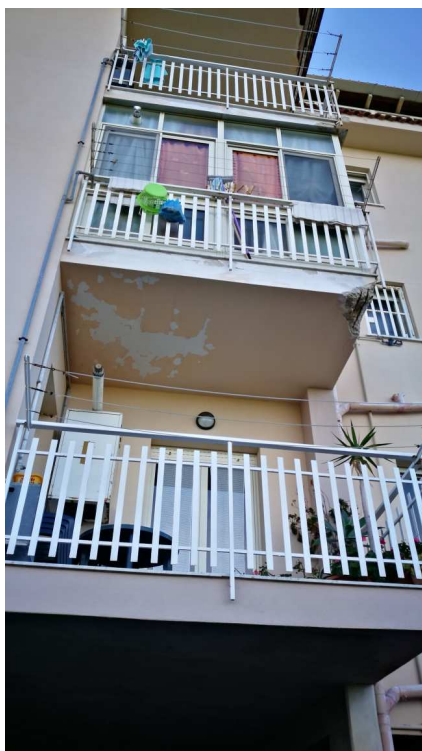
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Veranda in pannelli ciechi e vetrati lato cucina

Regolarizzabili mediante: L.R. 04/2003

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione dell'intera veranda, ai sensi dell'art. 20, L.R. 04/2003

Regolarizzazione comprensiva di spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**



1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A - Veranda irregolare



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Nessuna difformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; Note: ISCRIZIONE NN. 52422/11370 DEL 29/09/2010, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del Notar Guglielmo La Fata da Palermo in data 27/09/2010 rep. n. 84401/12670 a favore di Banco di Sicilia S.P.A., società per azioni sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (Proprietà 1/1) e contro OMISSIS, nato in Palermo il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS (Proprietà 1/1 in regime di OMISSIS) - Capitale euro 120.000,00 totale euro 240.000,00 - durata 15 anni



- Ipoteca legale attiva; Note: ISCRIZIONE NN. 13189/1379 DEL 09/04/2015, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli Nord sede ad Aversa in data 18/12/2014 rep. n. 15048, a favore OMISSIS., con sede a Carinaro, codice fiscale OMISSIS (Proprietà 1/1) e contro OMISSIS, nato in Palermo il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS (Proprietà 1/1) - Capitale euro 9.765,53 totale euro 20.000,00

6.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE NN. 23897/18171 DEL 21/06/2018, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale Termini Imerese in data 02/05/2018 rep. n. 874, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 (Proprietà 1/1) e contro OMISSIS, nato in Palermo il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS (Proprietà 1/1).

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'amministratore non le dichiara

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore non le dichiara

Millesimi di proprietà: L'amministratore, sig. OMISSIS, non li esibisce

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Gradini condominiali a piano terra senza scivolo o montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il Debitore non lo esibisce

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: NESSUNO



Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari). L'incidenza delle parti comuni si considera compresa nei millesimi di proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie coperta	sup reale lorda	130,50	1,00	130,50
Balconi (sup tot < 25 mq)	sup reale netta	6,70	0,25	1,68
Veranda	sup reale netta	5,50	0,60	3,30
		142,70		135,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2018

Zona: Ficarazzi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

8.3 Valutazione corpi:**1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Si prenderanno in considerazione i valori medi OMI



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie coperta	130,50	€ 835,00	€ 108.967,50
Balconi (sup tot < 25 mq)	1,68	€ 835,00	€ 1.402,80
Veranda	3,30	€ 835,00	€ 2.755,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.125,80
Deprezzamento per piccole carenze, detrazione del 2.00%			€ -2.262,52
Valore corpo			€ 110.863,28
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.863,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.863,28

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - Appartamento via Ugo La Malfa, 2A	Abitazione di tipo civile [A2]	135,48	€ 110.863,28	€ 110.863,28

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 16.629,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Spesa acquisizione APE	€ 250,00
Recupero spese condominiali insolute (stima)	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è convenientemente divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.983,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", in c.t.:	€ 88.000,00

Allegati

11. Stralcio di mappa
12. Planimetria Catastale
13. Elaborato planimetrico
14. Tavola di confronto
21. Elaborato fotografico
31. Verbali delle operazioni
32. Scheda informativa anagrafe
33. Concessione Edilizia 184/91
34. Autorizzazione variante 137/92
35. Agibilità
36. Visura catastale
37. Indici di deprezzamento

Data generazione:

13-02-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Salvatore Baldanza

