
T R I B U N A L E D I T E R M I N I I M E R E S E

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.848,30	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

INCARICO

All'udienza del 18/03/2024, la sottoscritta Arch. Militello Maria Simonetta, con studio in *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 17/04/2024 depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 07/05/2024 viene effettuato l'accesso forzoso in presenza delle forze dell'ordine e degli operai maestri fabbri, di concerto con il Custode Giudiziario, dopo diversi tentativi di accesso, come giusta comunicazione fattami dallo stesso Custode.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 🏠 **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, piano T,1,2,3 (Coord. Geografiche: lat. 38.0890287 long. 13.4698516)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, composto da un P.T., I° e II°, III° di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37 e 39, distinto al catasto fabbricati del comune di Ficarazzi al foglio 4, p.lla 377 sub 3, piano T, 1, 2, 3, cat. A/4, cl.2, vani 5, rendita 170,43.

L'edificio prospetta sullo stesso Largo Castello, si trova in una posizione centrale in pieno centro storico, traversa di corso Umberto, via principale, zona ricca di servizi, facilmente raggiungibile con i mezzi privati e bus.

Presenta accesso da due porte: una, porta -infisso, che immette direttamente su di una camera e l'altra, porta in ferro, su di un piccolo atrio comunicante con muretto basso con la stessa camera e con scala di accesso ai vari piani. L'edificio si sviluppa con una stanza e wc a piano, tutte con un solo affaccio su largo castello e cucina all'ultimo piano (abusivo).

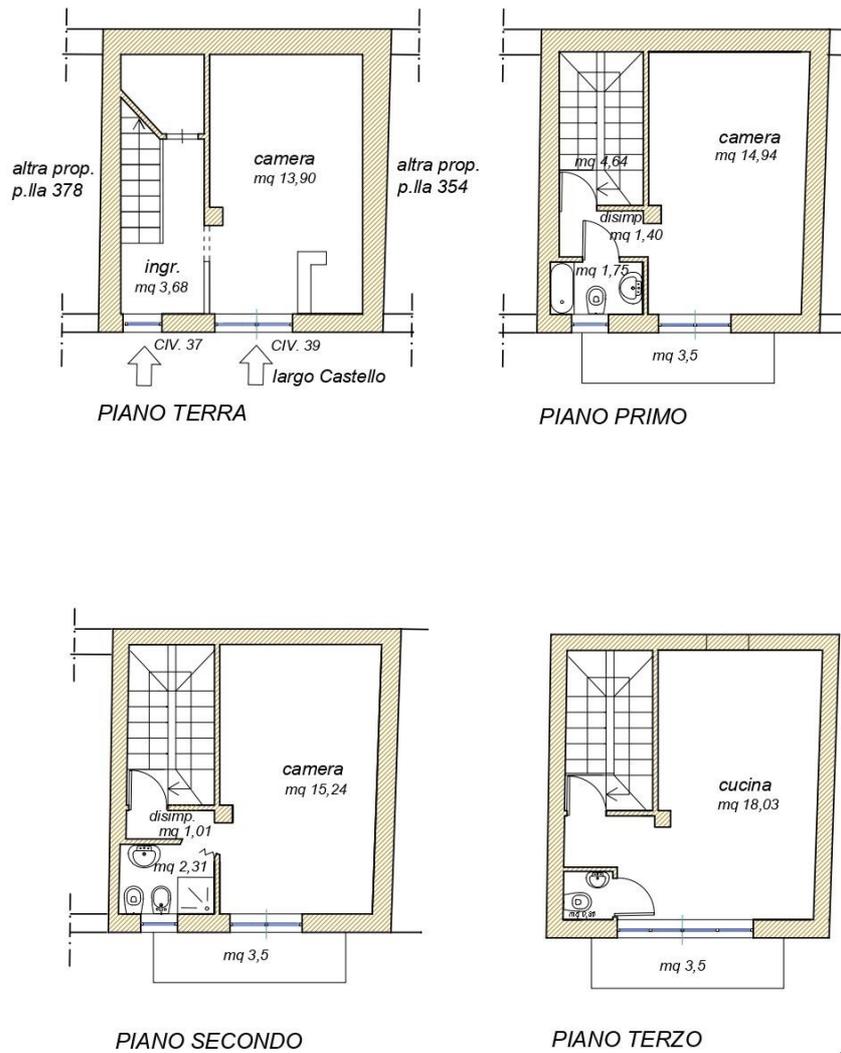
L'immobile è di antica costruzione dichiarato antecedente al 1967, nel titolo di compravendita, con struttura portante in muratura e presenta prospetto con intonaco di tipo civile. Si presenta in stato di abbandono in condizioni strutturali discrete e con le utenze staccate.

Le utenze del fabbricato sono staccate.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso, in data 07/05/2024.
Custode delle chiavi: Avvocato *****



Foto satellitare



Planimetria rilevata



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, 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.

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2),la planimetria catastale (ALLEGATO-3), l'estratto di mappa (ALLEGATO -4),i certificato anagrafici degli esecutati, (ALLEGATO 18), copia atto di matrimonio (ALLEGATO 5), il titolo di provenienza, richiesto presso l'archivio Notarile di Palermo in data 17/04/2024 e

poi ritirato in presenza 28/05/2024 (ALLEGATO 6) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

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.

Il signor **** Omissis **** così come da comunicazione dell'Ufficio Stato Civile del comune di Palermo e copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-5) risulta coniugato con la signora **** Omissis **** in data 09/05/2007 in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che la data del matrimonio è successiva all'atto di vendita (24/10/2006) ed al pignoramento (27/02/2024).

CONFINI

Così come risultanza dell'estratto di mappa, foglio 4, del comune di Ficarazzi e dalla sovrapposizione con la foto aerea, l'immobile in esame, identificato con la p.lla 377 sub 3, confina :

- a Nord con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 354;
- a sud con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 378 ;
- ad Est con Largo Castello ;
- ad Ovest con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 984:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione P.T	17,58 mq	29,45 mq	1	29,45 mq	3,70 m	P.T
abitazione P.1°	18,09 mq	29,45 mq	1	29,45 mq	3,00 m	P.1°
abitazione p.2°	18,56 mq	29,45 mq	1	29,45 mq	3,00 m	P.2°
abitazione P.3°	18,89 mq	29,45 mq	1	29,45 mq	2,70 m	P.3°
balconi	10,50 mq	10,50 mq	0,30	3,15 mq	0,00 m	P.1°- 2°- 3°

Totale superficie convenzionale:	120,95 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	120,95 mq	

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 “ Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” è data dalla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella che occupano i esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari.

- della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi) computate nella misura del 30%.

L' immobile oggetto di esecuzione, composto da piano T, 1,2,3 , avente due ingressi da Largo Castello, è composto da un vano di mq 13,90, un ingresso di mq 3,68 con scala di accesso ai piani, al piano terra; da un vano di mq 14,94 con balcone di mq 3,50, un wc di mq 1,75 e piccolo disimpegno di mq 1,40 al primo piano; da un vano di mq 15,24 con balcone di 3,50 mq, un wc di mq 2,31e disimpegno di mq1,01 al piano secondo e di un vano ad uso cucina di mq 18,03 con balcone di 3,5 mq e piccolo wc di mq 1al piano terzo.

Superficie utile P.T. pari a mq 17,58 ; superficie coperta 29,45 mq

Superficie utile P.1° pari a mq 18,09 ; superficie coperta 29,45 mq

Superficie utile P.2° pari a mq 18,56 ; superficie coperta 29,45 mq

Superficie utile P.3° pari a mq 19,03 ; superficie coperta29,45 mq

Totale superficie utile pari a mq 73,26

Totale Superficie coperta pari a mq 117,80

Superficie non residenziale (balconi) pari a mq 10,50 ((che calcolata al 30% equivale a 3,15 mq).

Pertanto superficie convenzionale complessiva pari a: 120,95 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2003 al 25/10/2063	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 170,43 Piano P.T, 1,2,3
Dal 29/10/2003 al 25/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello Categoria A4

		Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 170,43 Piano PT,1,2,3,
Dal 25/10/2006 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 170,43 Piano PT,1,2,3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2, 6)

La soprastante ricostruzione riporta perfettamente i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e del certificato notarile depositato in fascicolo.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 29/10/2023, corrisponde alla data dell'apertura della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
- la data del 25/10/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 47536 , Racc. 12097.
- la data del 21/03/2024, corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica.

-In data del 26/07/2006, è stata presenta una variazione catastale (docfa) in atti alla stessa data per ampliamento (sopraelevazione) , variazione di toponomastica Pratica n. PA0215866 (vedi visura catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	377	3	Largo Castello	A4	2	5 vani	81 mq	170,43 €	PT,1°,2°,3°	



Sovrapposizione grafica tra foglio di mappa e foto satellitare – estratto da Google Earth
- servizio di Stimatrix for Maps

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dall'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e, redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-13- 10) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si sono rilevate delle piccole difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono:

- al piano terra, nella presenza, entrando a destra, di un muretto basso a forma di L e trasformazione di una parte di muro che separa l'ingresso con il vano, in muretto basso;
- al piano secondo, nella traslazione di una parte di tramezzatura che racchiude il bagno e diversa destinazione d'uso: del vano cucina, in camera e del vano cucinino in wc;
- al piano terzo, nella trasformazione del terrazzo a cucina e presenza di un piccolissimo bagnetto; si precisa che il piano è stato realizzato abusivamente e non è sanabile, per cui ai fini della regolarizzazione se ne prevede

la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto.

REGOLARIZZAZIONE:

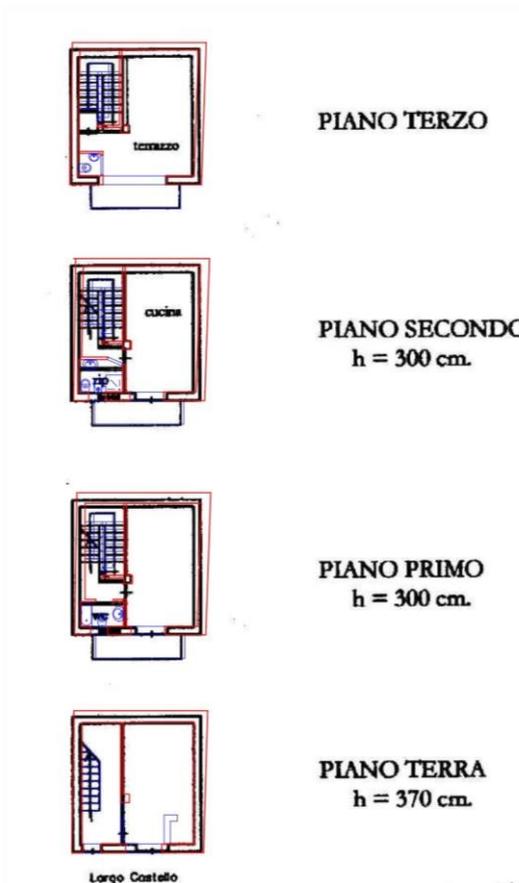
Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con una CILA tardiva secondo il D.P.R. n.380/2001, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello di variazione-.

Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell' Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto.

La sovrapposizione tra foglio di mappa n.4 con immagine satellitare risulta conforme (ALLEGATO-9)

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO

 planimetria stato di fatto



Sovrapposizione grafica – planimetria rilevata-planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

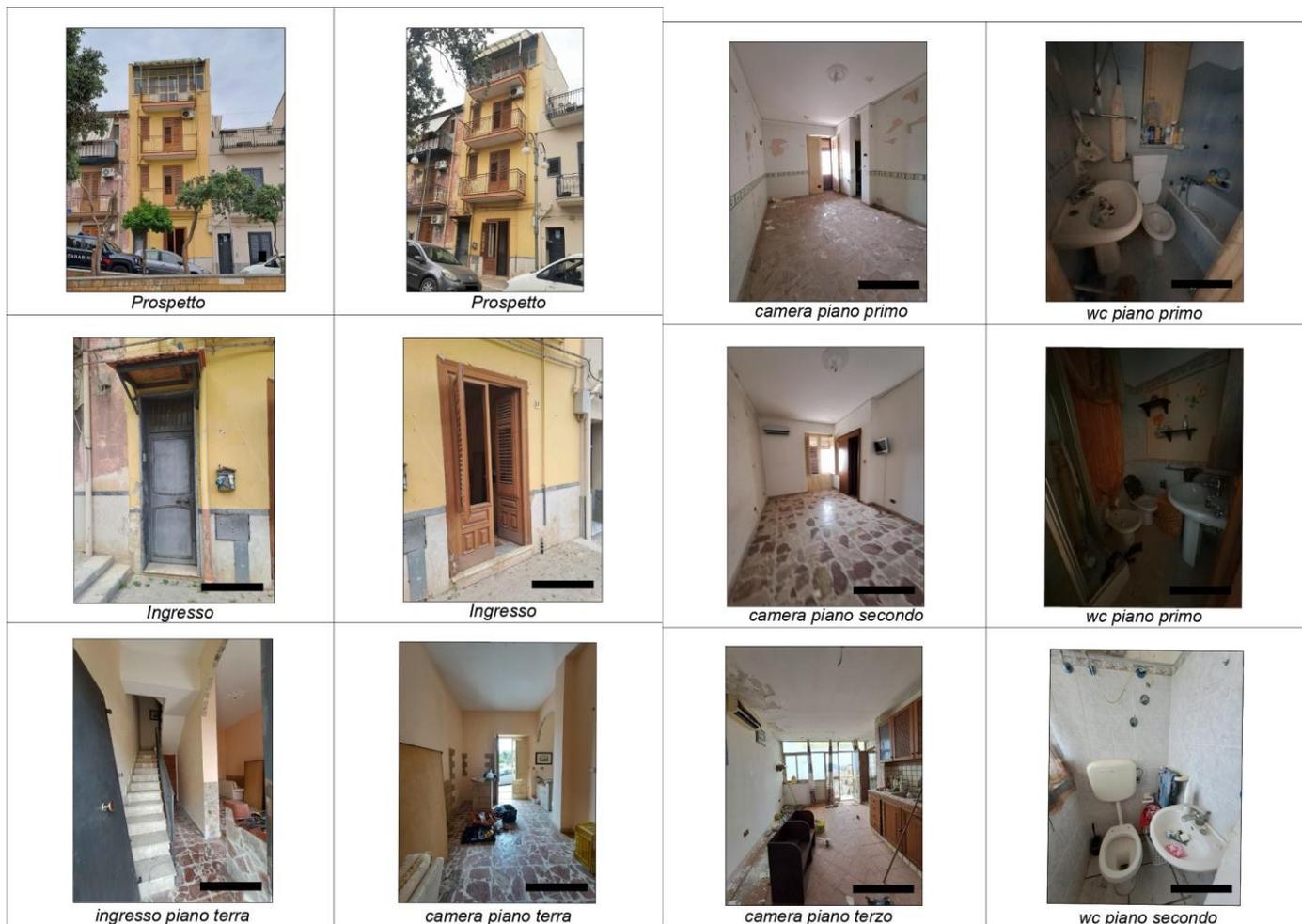
Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta non abitato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni discrete tali da non rendere necessario interventi di tipo urgenti, ma in uno stato di semi-abbandono, al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato (per cui è stato necessario effettuare l'accesso forzoso), privo di arredamento con utenze staccate.

L'immobile a quattro elevazioni fuori terra, con una stanza e piccolo bagnetto per ogni piano, così come si evince dalla documentazione fotografica, in buona parte presenta distacchi di strato di tinteggiatura delle pareti, mentre i bagni anche se piastrellati e completi di pezzi sanitari sono in cattivo stato di pulizia, di scarsa fattura, e gli stessi pezzi sono collocati in una superficie tale da non renderli usufruibili in modo adeguato.

Le stanze sono prive di qualsiasi arredamento ad eccezione della stanza del piano terzo che presenta una cucina in muratura sempre in stato di abbandono. Nell'ultimo piano sono presenti tracce di umidità in una parte del soffitto a causa di una probabile infiltrazione d'acqua, che ha causato esfoliazione di parte di strato di rifinitura dello stesso, ma le buone condizioni meteorologiche del giorno del sopralluogo non hanno permesso di individuarne con esattezza la provenienza. Inoltre sempre nel terzo piano, si sono ritrovati a terra alcuni rifiuti ed escrementi di piccioni ed in corrispondenza della scala di accesso, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno (accessibile tramite una scala mobile in appoggio) con presenza di rifiuti e copertura in ondulina in plastica in condizioni scadenti.



PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da P.T, 1°, 2°, 3 non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si mostra in discrete condizioni statiche, ma di scadente manutenzione .

Si presenta abbastanza luminoso, con una buona vista panoramica verso la piazzetta denominata Largo del Castello.

La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo abitazione economica, con pianta quadrata su più livelli, con accesso al primo piano da scala ad una sola rampa, ed accesso ai successivi con scale a doppia rampa, facente parte dello stesso vano scala, con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro in buone condizioni.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che:

- La struttura portante è mista ed i solai presumibilmente in latero cemento;
- Copertura piana;
- Pareti esterne di spessore circa 35 cm, presumibilmente in conci di tufo, rifinite con intonaco di tipo li vigni;
- Pareti interne dello spessore di 10 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina;
- Pavimentazione interna, non omogenea, in piastrelle di ceramica , comprese quella del servizio igienico e cucina, in discrete condizioni;
- Porte interne in legno e portone d' ingresso principale in ferro blindato ed altro ingresso con infisso in legno con ante a persiana; il citofono non era funzionante;
- Piccolo soppalco in legno in corrispondenza dell'ultima scala accessibile tramite una scala in ferro appoggiata e rimovibile, con copertura in ondulina in plastica trasparente in condizioni scadenti;
- Gli infissi sono in legno a due ante con persiane e vetri di tipo normali;
- Impianto , idrico, fognario, elettrico sottotraccia ed collegati alle reti comunale, ma le stesse utenze al momento del sopralluogo sono risultate staccate;
- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, è solo presente un condizionatore in cattive condizioni al piano ad uso cucina e scaldabagno elettrico;
- Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo civile.

L'immobile si presenta in stato di semi-abbandono, da ripulire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero , non è abitato da nessuno ed è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2003 al 25/10/2006	**** Omissis ****	Successione in morte di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio servizi di pubblicità immobiliare di	02/11/2009	61556	

		Palermo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Gati Santo	25/10/2006	47536	12097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/10/2006	66681	37745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo 2	27/10/2006	8632 serie IT	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dr. **** Omissis **** in data 25/10/2006 aveva per oggetto l'immobile nei suoi identificativi catastali attuali oggetto di pignoramento (f. 4, p.la 377 sub 3) .

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, Il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Ficarazzi al foglio 4, p.la 377 sub 3 è pervenuto al signor **** Omissis **** per i diritti 1/1 di piena proprietà, per atto di Atto di compravendita a rogito dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 25/10/2006 rep. 47536/12097 presso Agenzia Servizi di Pubblicità di Palermo, il 27/10/2006 al n. 37745 di formalità, contro la signora **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà, nata Bagheria il 29/07/1940;

Alla signora **** Omissis **** l'intera proprietà era pervenuta per Successione della madre **** Omissis **** nata a Bagheria il 20/02/1920 e deceduta il 29/10/2003, devoluta per legge, presentata all'Ufficio registri di Bagheria il 02/08/2006 al n. 343/175, trascritta presso Agenzia del Territorio servizi di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/11/2009 al n. 61556 di formalità.

Si riporta inoltre la seguente formalità: Accettazione Tacita di eredità al n. 37744 del 27/10/2006 (atto notarile pubblico a rogito Dott. **** Omissis **** di Palermo del 25/10/2006 rep. 47536/12097 trascritto l'Agenzia del Territorio – servizi di Pubblicità Immobiliare di Palermo.

La scrivente sottolinea che:

-- la data del 29/10/2023, corrisponde alla data dell'apertura della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;

-la data del 25/10/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 47536 , Racc. 12097.

PROVENIENZA:

La part.lla 377 sub 3 del foglio 4, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 377, del foglio 4

La part.lle 377 sub 3, P.T, 1°,2°,3°, deriva dalla soppressione della p.lla 377 sub 2, P.T, del 26/07/2006 Pratica n. PA0215866 in atti dal 26/07/2006 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14999.1. Vedi visura allegata (ALLEGATO 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- 🏠 **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Palermo il 27/10/2006
Reg. gen. 66682 - Reg. part. 20654
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio *****
Data: 25/10/2006
N° repertorio: 47537
N° raccolta: 12098
Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

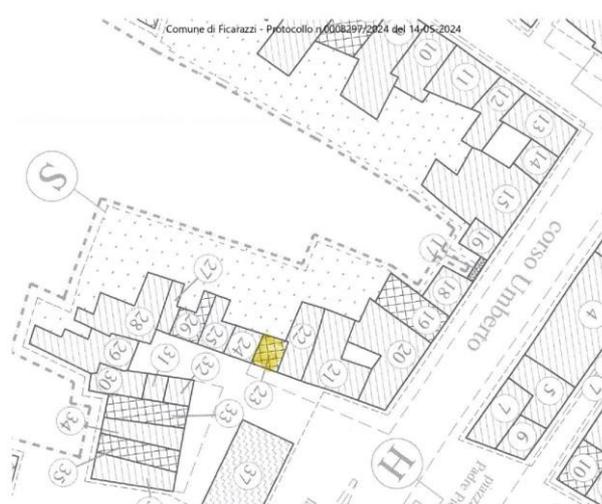
- 🏠 **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Palermo il 27/02/2024
Reg. gen. 9701 - Reg. part. 7755
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della ***** che successivamente ha ceduto il credito al creditore precedente *****

NORMATIVA URBANISTICA

Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ficarazzi, e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 4, p.lla 377 sub 3, si evince che, secondo quanto riportato nel PIANO DI RECUPERO del CENTRO STORICO URBANO vigente, L.N. 457/78- L.R.S. del 4-7-2000, modificato secondo le prescrizioni contenute nel D. Dir. N. 158/DRU del 10/04/2002 e norme tecniche di attuazione, (ALLEGATO-7), si trova in zona "A1" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, area della città antica nella frazione di Ficarazzi, sono individuate come zone di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli interventi sono finalizzati al recupero ed al ripristino morfologico tipologico, tecnologico del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.

Il piano di recupero potrà prevedere oltre agli interventi a), b), c), d) dell'art. 29 della L.R. 71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq. nonché in zona sismica. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 7)



Piano di recupero comune di Ficarazzi

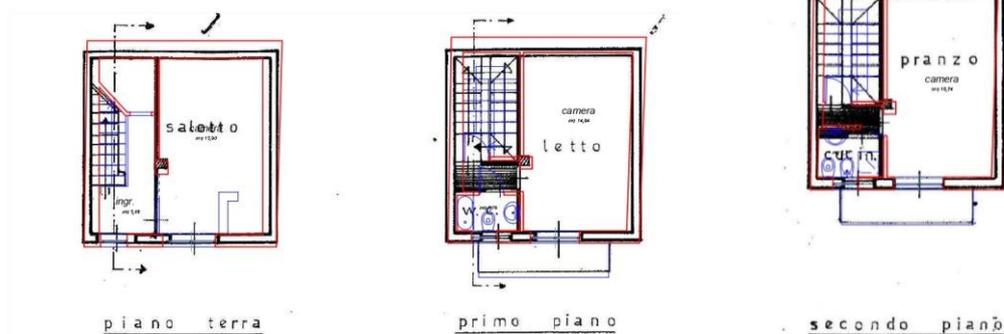
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare secondo il vigente regolamento edilizio comunale. La costruzione è antecedente al 01/09/1967, come riportato nell'atto di compravendita. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato certificato di abitabilità.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO CON STATO DI FATTO



planimetria stato di fatto



PRATICHE EDILIZIE

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Ficarazzi, dopo aver effettuato l'accesso, visionato, riprodotto gli elaborati, inerenti l'immobile identificato catastalmente nel N.C.E.U al foglio n.4, part. 377 sub 3, cat.A/4 ; si può dedurre che l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia del 7/6/1966, prot. 2487 , in particolare nulla osta , rilasciato dal comune di Ficarazzi alla signora ***** per la sopraelevazione del piano primo e secondo, rispetto al piano terra realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967; e relazione di collaudo del 24 luglio 1975 della casa di civile abitazione sita il Largo Castello 30 .(ALLEGATO 8)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-3, 10, 12), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, (ALLEGATO 11, 12) si riscontra:

- al piano terra, nella presenza, entrando a destra, di un muretto basso a forma di L e trasformazione di una parte di muro che separa l'ingresso con il vano, in muretto basso;
- al piano secondo, nella traslazione di una parte di tramezzatura che racchiude il bagno e diversa destinazione d'uso: del vano cucina, in camera e del vano cucinino in wc;
- al piano terzo, nella trasformazione del terrazzo a cucina e presenza di un piccolissimo bagnetto; si precisa che il piano è stato realizzato abusivamente e non è sanabile, per cui ai fini della regolarizzazione se ne prevede la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto.

REGOLARIZZAZIONE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con una CILA tardiva "Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia), e che per il piano terzo, essendo stato realizzato abusivamente e non sanabile (così come dimostrato e confermato dai i tecnici dell'edilizia privata del comune di Ficarazzi, ed in riferimento al regolamento edilizio vigente) ai fini della regolarizzazione se ne prevede la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto sempre con la stessa Cila, di conseguenza dal punto di vista catastale, sarà necessario provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presenta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello di variazione-.

Per cui la sottoscritta dopo colloqui con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1)Da versare al comune € 1060,00 per la CILA tardiva in particolare:

-€ 58,03 diritti di segreteria

-1000,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzate, così come previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. n. 16/2016

Per un totale di € 1060,00

2)€ 1600,00 Spese tecniche, compreso aggiornamento catastale (esclusa IVA)

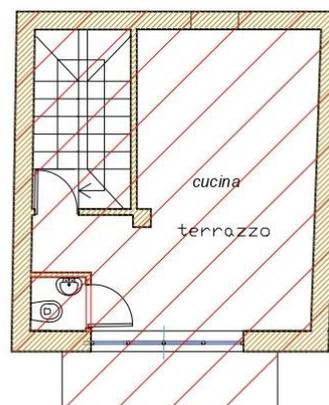
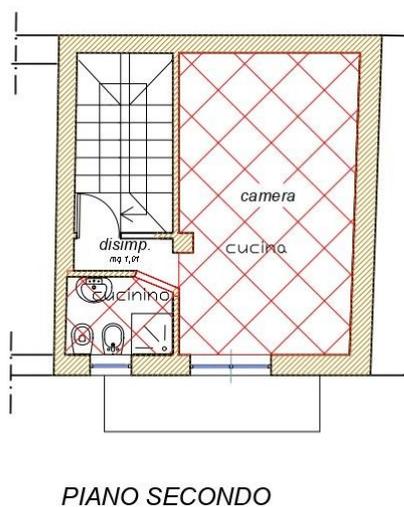
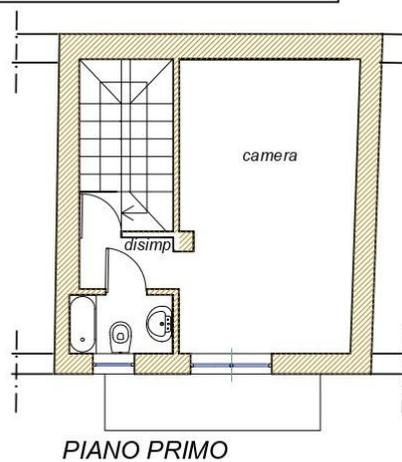
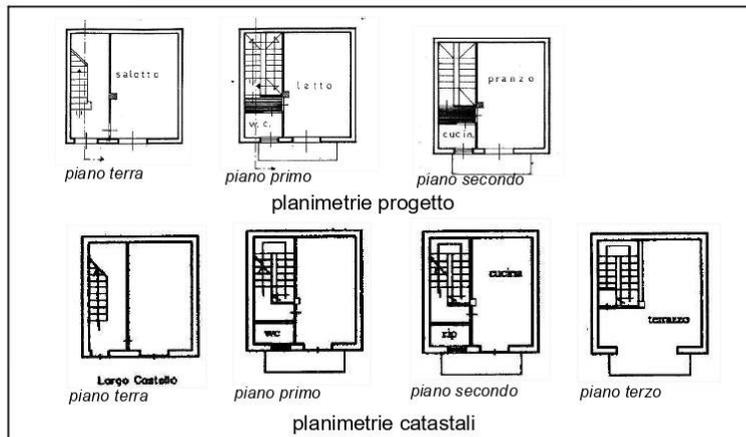
3)€ 200,00 spesa per la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica - Ape ;

4)€ 10.365,00 spese per la demolizione del piano terzo e ripristino dello stato di progetto ;

Per un TOTALE complessivo di 13225, 00 circa.

Si precisa inoltre che sarà da considerare il rilascio di una SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) e che questi importi potranno subire variazioni in funzioni della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario

-  tramezzatura in difformità alle planimetrie catastali e progetto
-  piano abusivo e non sanabile
-  diversa destinazione d'uso dei vani (cucina e cucinino in progetto e catastale e camera e wc in stato reale)



SCALA 1:100

Planimetrie con indicazione delle difformità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non presenta condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

■ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, piano T,1,2,3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, composto da un P.T., I° e II°, III° di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37 e 39 , distinto al catasto fabbricati del comune di Ficarazzi al foglio 4, p.lla 377 sub 3, piano T, 1 ,2,3, cat. A/4, cl.2, vani 5, rendita 170,43. L'edificio prospetta sullo stesso Largo Castello, si trova in una posizione centrale in pieno centro storico, traversa di corso Umberto, via principale, zona ricca di servizi, facilmente raggiungibile con i mezzi privati e bus. Presenta accesso da due porte: una, porta -infixo, che immette direttamente su di una camera e l'altra, porta in ferro, su di un piccolo atrio comunicante con muretto basso con la stessa camera e con scala di accesso ai vari piani. L'edificio si sviluppa con una stanza e wc a piano, tutte con un solo affaccio su largo castello e cucina all'ultimo piano (abusivo). L'immobile è di antica costruzione dichiarato antecedente al 1967, nel titolo di compravendita, con struttura portante in muratura e presenta prospetto con intonaco di tipo civile. Si presenta in stato di abbandono in condizioni strutturali discrete e con le utenze staccate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 55.637,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore edilizio, già da diversi anni e che stenta a riprendersi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli

immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato

■ Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al secondo semestre del 2023.

1) Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Ficarazzi (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile, da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 840,00 €/mq, per cui la media è pari a 720 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Ficarazzi (PA):

-per gli immobili del tipo abitazione di seconda fascia, una valore minimo di 600,00 €/mq e un valore massimo di 840,00 €/mq, per cui la media è pari a 725 €/mq

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 500 €/mq.

4) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Uni Casa Re, Desiderio casa, Frimm, Re/Max, che hanno precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio da loro assegnato varia da 440,00 €/mq ai 500,00 €/mq , la media è pari a 470 €/mq

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 603,00 €/mq.

5) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Ficarazzi ha subito un forte calo e che l'immobile non si trova in condizioni ottimali, presenta esfoliazioni delle pareti, bagni da rifare in quanto la disposizione dei sanitari non è consona all'utilizzo degli stessi, che non si potrà usufruire dell'ultimo piano in quanto non sanabile.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,77;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 460,00 €/mq. (dato da VmM 603x c.g.m 0,77);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 55.637,00 €.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, lo scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 10% , tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, piano T,1,2,3	120,95 mq	460,00 €/mq	€ 55.637,00	100,00%	€ 55.637,00
				Valore di stima:	€ 55.637,00

Valore di stima: € 55.637,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore di mercato come da Decreto di nomina	10,00	%
spese per demolizioni e ripristino stato di progetto	10365,00	€
spese per regolarizzazione	1060,00	€
spese tecniche compresa variazione catastale (esclusa iva)	1600,00	€
ape	200,00	€

Valore finale di stima: € 36.848,30

La scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile. Lotto così composto:

Lotto n° 1: Immobile sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37, 39, identificato e censito al catasto fabbricati al F. n°3, p.lla 377 sub 3 di categoria A/4, (abitazione di tipo popolare), cl. 2, cons. 5 vani, superficie catastale 81 mq (escluse aree scoperte 73 mq), rendita catastale 170,43 euro.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogative della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

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.

Castronovo di Sicilia, li 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 1 - verbale di accesso
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 2- visura storica
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 3 - planimetria catastale
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 4 - estratto di mappa
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 5 - copia atto di matrimonio
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 6 - titolo di proprietà
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 7- copia piano di recupero del centro storico e norme di attuazione
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 8 - copia licenza edilizia ed elaborati
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 9- sovrapposizione foglio di mappa con foto aerea e foto aerea
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 10- sovrapposizione pianta rilevata con planimetria catastale
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 11- sovrapposizione pianta rilevata con planimetria di progetto
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 12 - planimetria stato di fatto con indicazione grafica delle irregolarità
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 13 - planimetria rilevata
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 14 - quotazioni immobiliari OMI
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 15 - computo metrico
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 16 - documentazione fotografica
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 17 - ricevuta invio perizia
- 🌐 Altri allegati - ALLEGATO 18- copia certificato residenza storico e stato di famiglia

RIEPILOGO BANDO D'AS TA

LOTTO UNICO

■ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, piano T,1,2,3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, composto da un P.T., I° e II°, III° di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37 e 39 , distinto al catasto fabbricati del comune di Ficarazzi al foglio 4, p.lla 377 sub 3, piano T, 1 ,2,3, cat. A/4, cl.2, vani 5, rendita 170,43. L'edificio prospetta sullo stesso Largo Castello, si trova in una posizione centrale in pieno centro storico, traversa di corso Umberto, via principale, zona ricca di servizi, facilmente raggiungibile con i mezzi privati e bus. Presenta accesso da due porte: una, porta -infisso, che immette direttamente su di una camera e l'altra, porta in ferro, su di un piccolo atrio comunicante con muretto basso con la stessa camera e con scala di accesso ai vari piani. L'edificio si sviluppa con una stanza e wc a piano, tutte con un solo affaccio su largo castello e cucina all'ultimo piano (abusivo). L'immobile è di antica costruzione dichiarato antecedente al 1967, nel titolo di compravendita, con struttura portante in muratura e presenta prospetto con intonaco di tipo civile. Si presenta in stato di abbandono in condizioni strutturali discrete e con le utenze staccate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ficarazzi , e colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 4, p.lla 377 sub 3, si evince che, secondo quanto riportato nel PIANO DI RECUPERO del CENTRO STORICO URBANO vigente, L.N. 457/78- L.R.S. del 4-7-2000, modificato secondo le prescrizioni contenute nel D. Dir. N. 158/DRU del 10/04/2002 e norme tecniche di attuazione, (ALLEGATO-7), si trova in zona "A1" Tessuti Urbani di Interesse storico ambientale, area della città antica nella frazione di Ficarazzi , sono individuate come zone di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457. Gli interventi sono finalizzati al recupero ed al ripristino morfologico tipologico, tecnologico del tessuto urbano e dei singoli fabbricati . Il piano di recupero potrà prevedere oltre agli interventi a).b), c), d) dell'art. 29 della L.R 71/78 anche la demolizione con o senza ricostruzione e nuova edificazione con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq . nonché in zona sismica. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 7)

Prezzo base d'asta: € 36.848,30

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.848,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Largo Castello n. 37, piano T,1,2,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 377, Sub. 3, Zc. Largo Castello, Categoria A4	Superficie	120,95 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile si presenta in condizioni discrete tali da non rendere necessario interventi di tipo urgenti, ma in uno stato di abbandono, al momento del sopralluogo l'immobile non era abitato (per cui è stato necessario effettuare l'accesso forzoso), privo di arredamento con utenze staccate. L'immobile a quattro elevazioni fuori terra, con una stanza e piccolo bagno per ogni piano, così come si evince dalla documentazione fotografica, in buona parte presenta distacchi di strato di tinteggiatura delle pareti, mentre i bagni anche se piastrellati e completi di pezzi sanitari sono in cattivo stato di pulizia, di scarsa fattura, e gli stessi pezzi sono collocati in una superficie tale da non renderli usufruibili in modo adeguato. Le stanze sono prive di qualsiasi arredamento ad eccezione della stanza del piano terzo che presenta una cucina in muratura sempre in stato di abbandono. Nell'ultimo piano sono presenti tracce di umidità in una parte del soffitto a causa di una probabile infiltrazione d'acqua, che ha causato esfoliazione di parte di strato di rifinitura dello stesso, ma le buone condizioni metereologiche del giorno del sopralluogo non hanno permesso di individuarne con esattezza la provenienza. Inoltre sempre nel terzo piano, si sono ritrovati a terra alcuni rifiuti ed escrementi di piccioni ed in corrispondenza della scala di accesso, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno (accessibile tramite una scala mobile in appoggio) con presenza di rifiuti e copertura in ondulina in plastica in condizioni scadenti.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, composto da un P.T., I° e II°, III° di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37 e 39, distinto al catasto fabbricati del comune di Ficarazzi al foglio 4, p.la 377 sub 3, piano T, 1, 2, 3, cat. A/4, cl.2, vani 5, rendita 170,43. L'edificio prospetta sullo stesso Largo Castello, si trova in una posizione centrale in pieno centro storico, traversa di corso Umberto, via principale, zona ricca di servizi, facilmente raggiungibile con i mezzi privati e bus. Presenta accesso da due porte: una, porta -infisso, che immette direttamente su di una camera e l'altra, porta in ferro, su di un piccolo atrio comunicante con muretto basso con la stessa camera e con scala di accesso ai vari piani. L'edificio si sviluppa con una stanza e wc a piano, tutte con un solo affaccio su largo castello e cucina all'ultimo piano (abusivo). L'immobile è di antica costruzione dichiarato antecedente al 1967, nel titolo di compravendita, con struttura portante in muratura e presenta prospetto con intonaco di tipo civile. Si presenta in stato di abbandono in condizioni strutturali discrete e con le utenze staccate.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

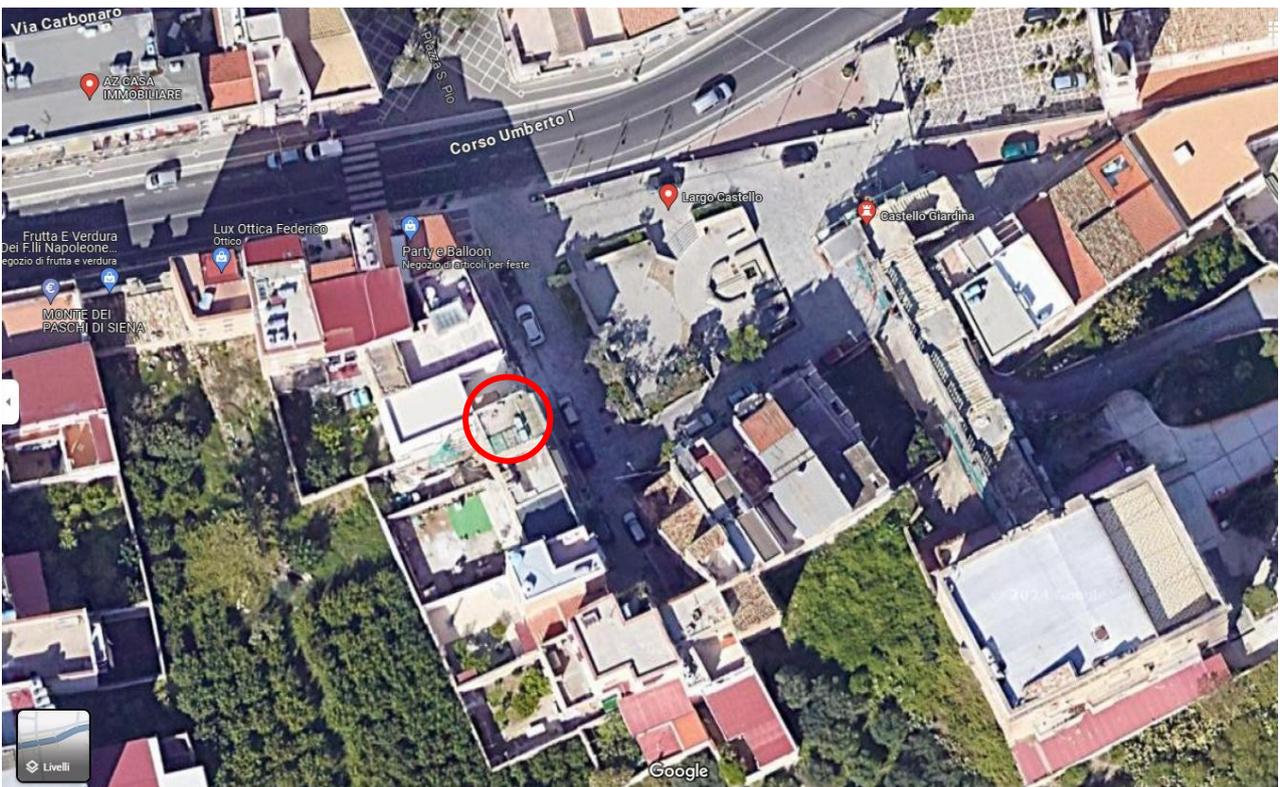
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Palermo il 27/10/2006
Reg. gen. 66682 - Reg. part. 20654
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio ****
Data: 25/10/2006
N° repertorio: 47537
N° raccolta: 12098
Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Palermo il 27/02/2024
Reg. gen. 9701 - Reg. part. 7755
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

FOTO SATELLITARE

Estratta da Google maps anno 2022



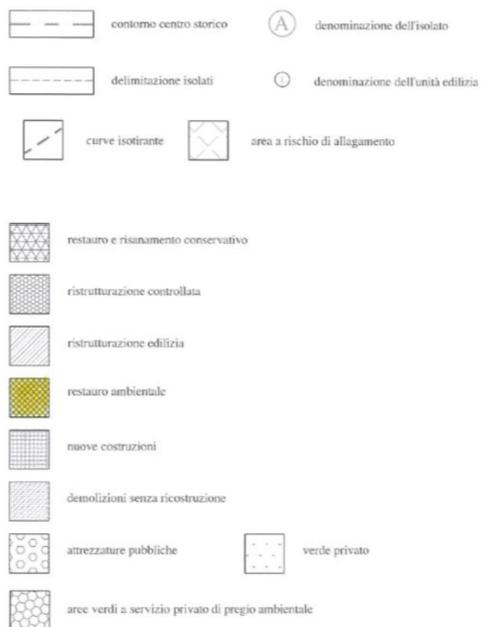
SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

Sovrapposizione grafica -
porzione di territorio -Ficarazzi -
Estratto da Google Earth anno 2022 -
servizio fornito da Stimatrix for Maps

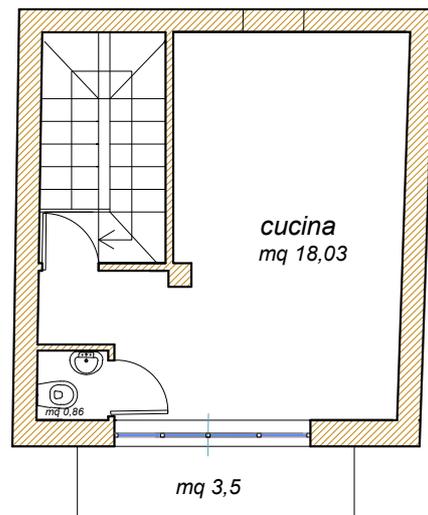
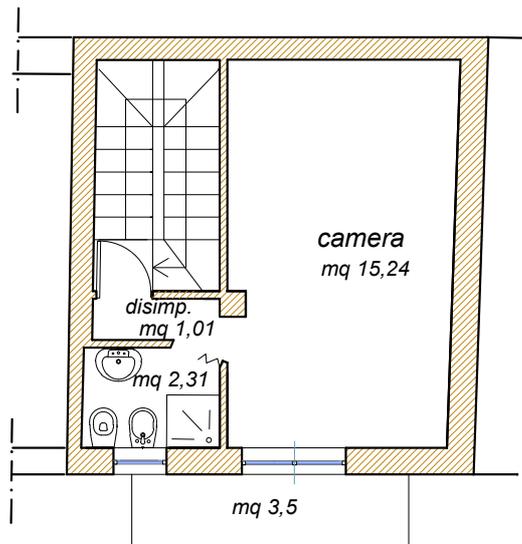
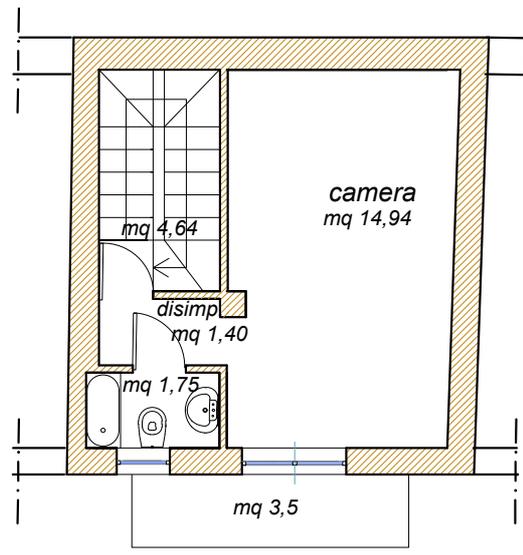
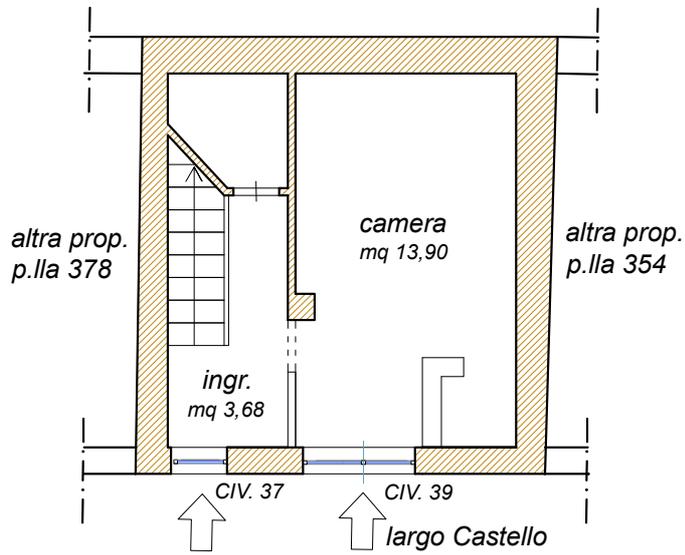


PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO URBANO L.N. 457/78 – L.R. 86/81

COMUNE DI FICARAZZI



PLANIMETRIA IMMOBILE
Largo Castello n° 37-39, Ficarazzi
foglio 4 p.la 377 sub. 3

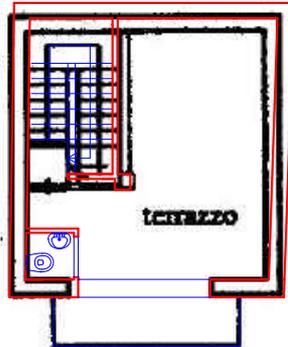


SCALA 1:100

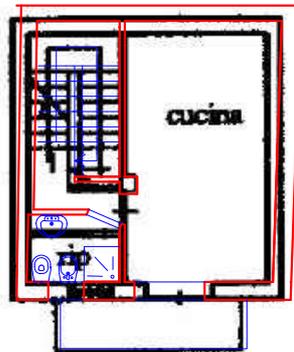
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO



planimetria stato di fatto

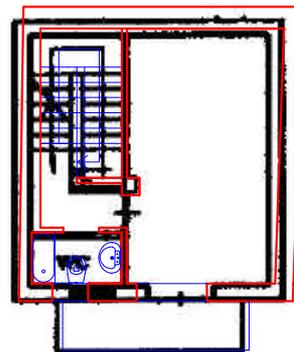


PIANO TERZO



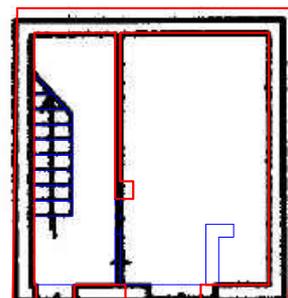
PIANO SECONDO

h = 300 cm.



PIANO PRIMO

h = 300 cm.



PIANO TERRA

h = 370 cm.

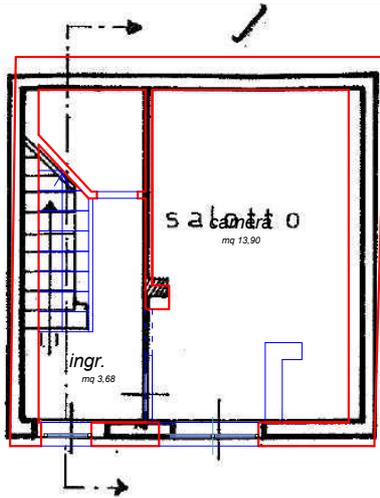
Largo Castello

≙ orien

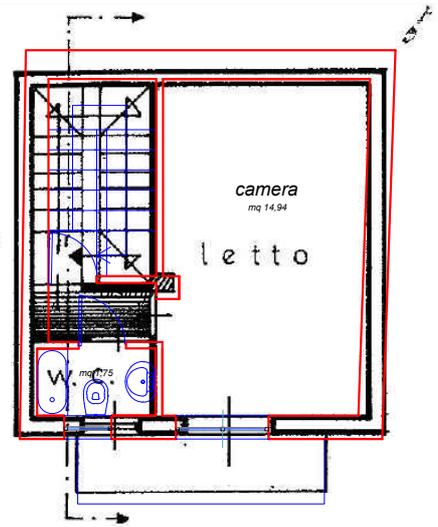
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO CON STATO DI FATTO



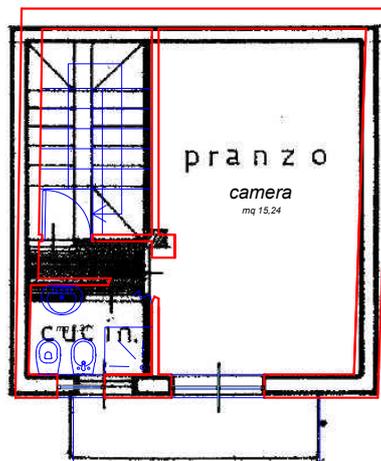
planimetria stato di fatto



piano terra



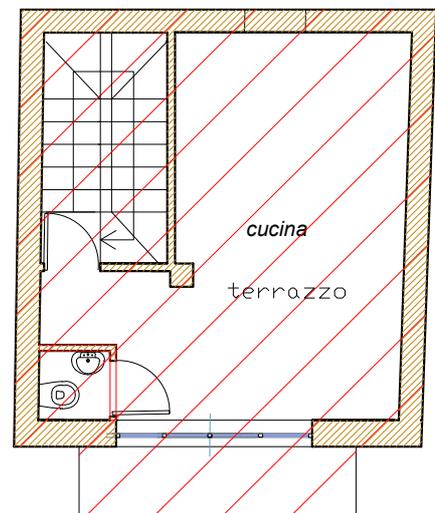
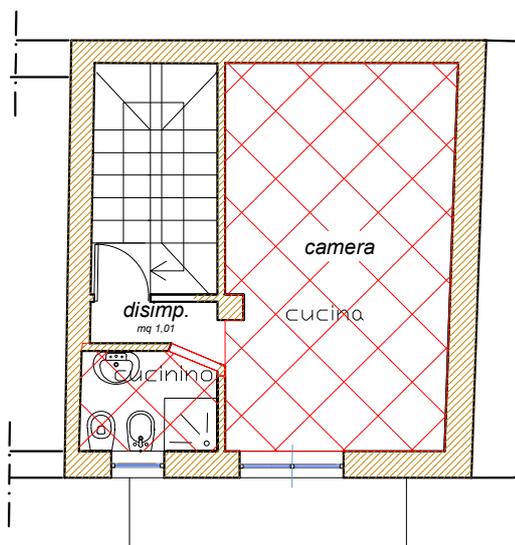
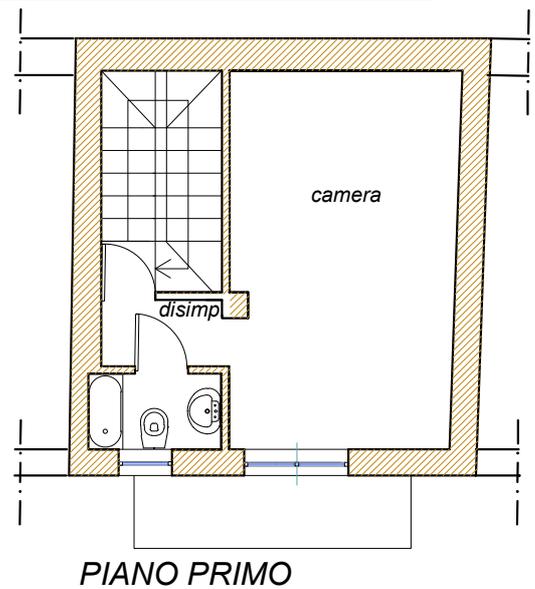
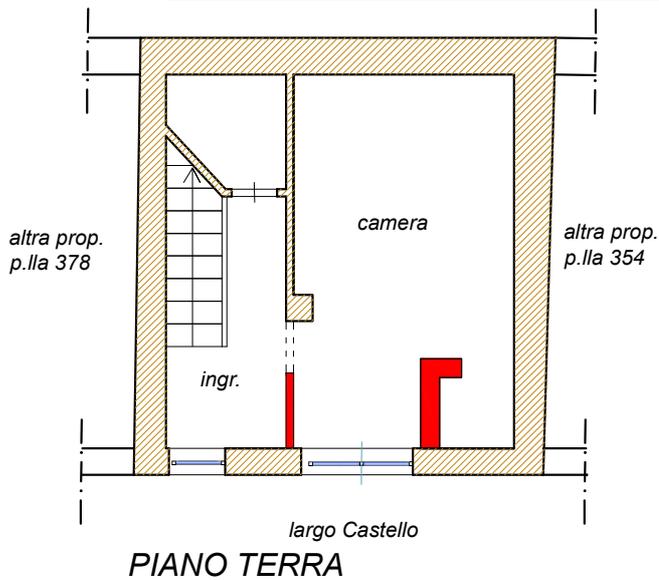
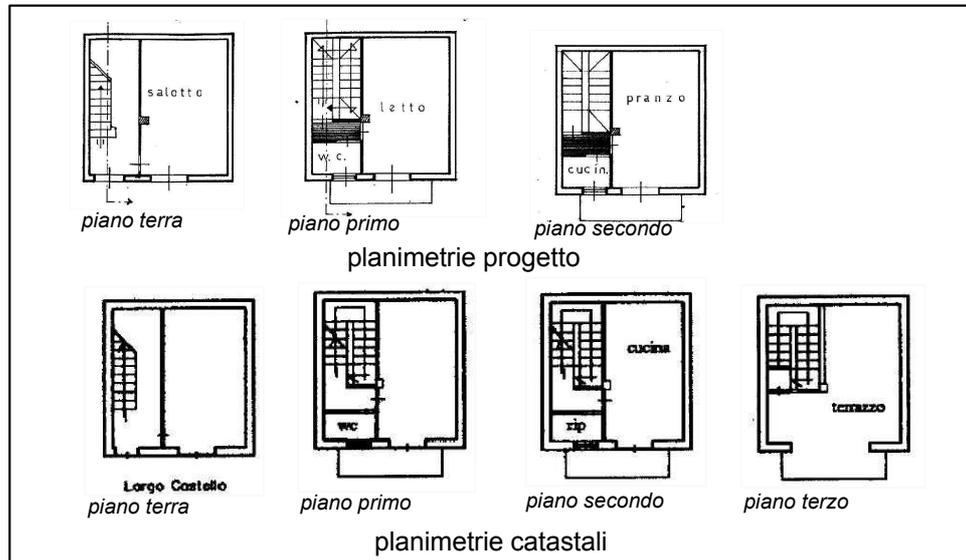
primo piano



secondo piano

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONI GRAFICHE DELLE DIFFORMITA'

-  tramezzatura in difformità alle planimetrie catastali e progetto
-  piano abusivo e non sanabile
-  diversa destinazione d'uso dei vani (cucina e cucinino in progetto e catastale e camera e wc in stato reale)



PIANO SECONDO

PIANO TERZO

SCALA 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto



Prospetto



Porte d'ingresso



Portone d'ingresso



Porta-infisso d'ingresso

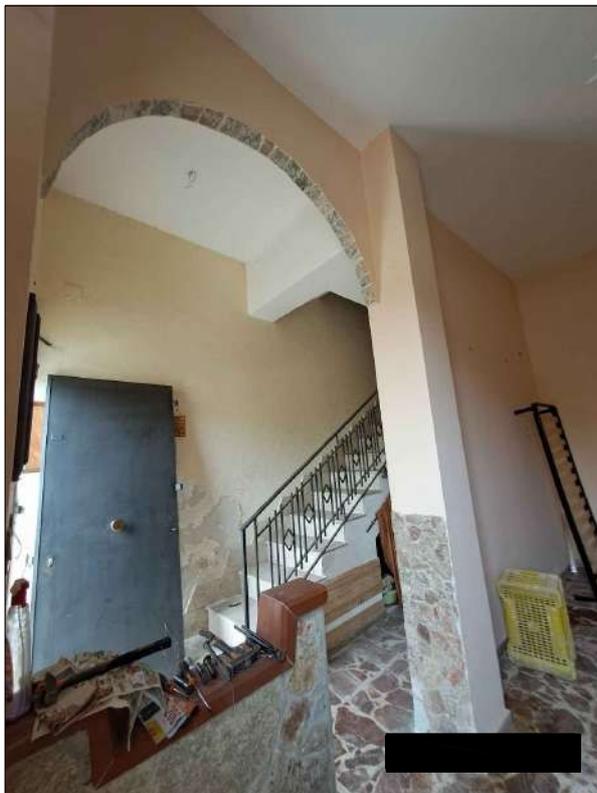
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vano al piano terra



vano al piano terra

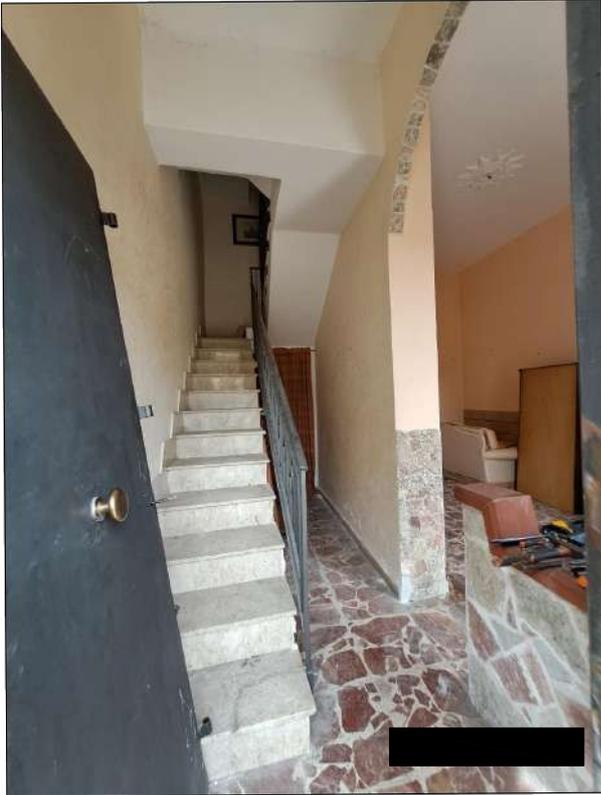


vista ingresso dalla camera del piano terra

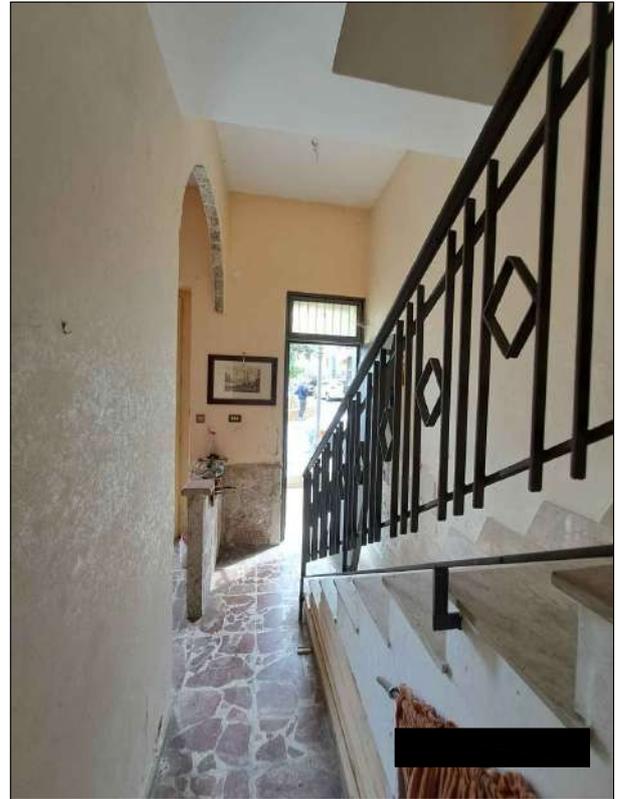


vano al piano terra - vista ingresso

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano terra - scala di accesso ai piani



piano terra - scala di accesso ai piani



piano terra - ingressi



piano terra - scala di accesso ai piani

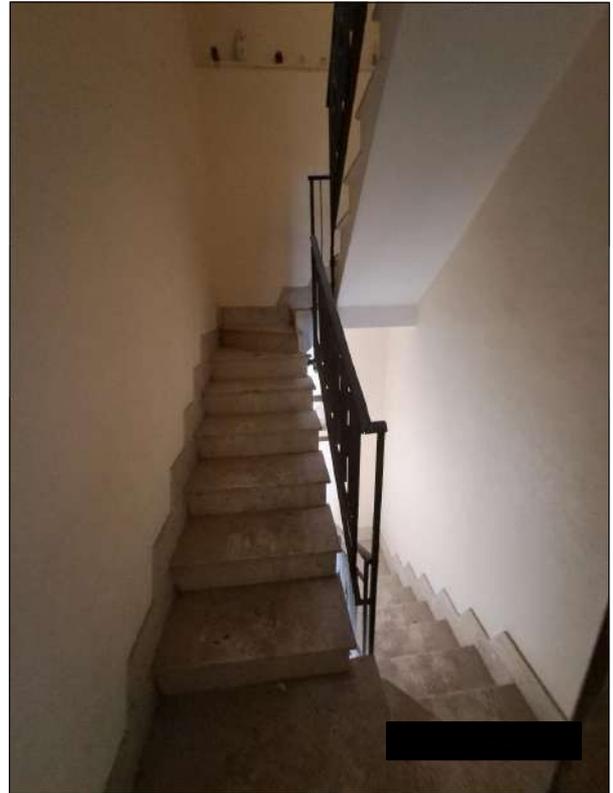


scala di accesso ai piani

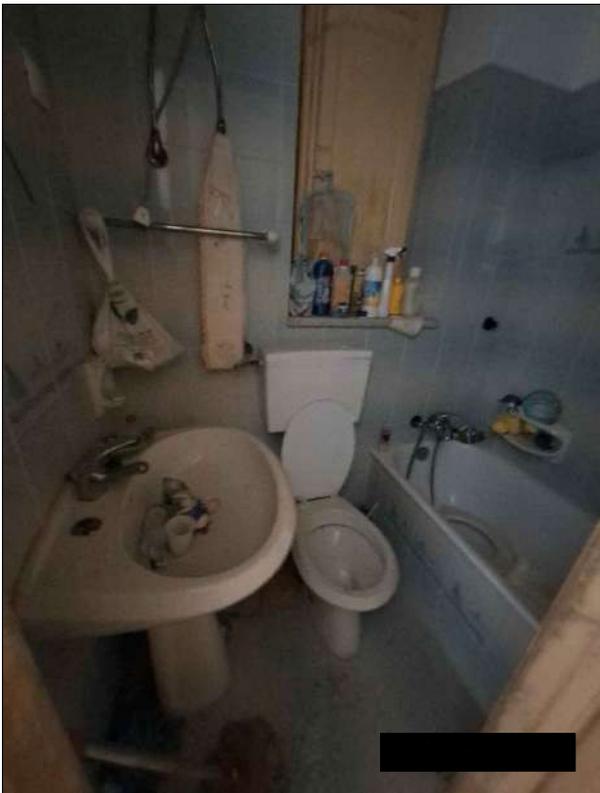
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



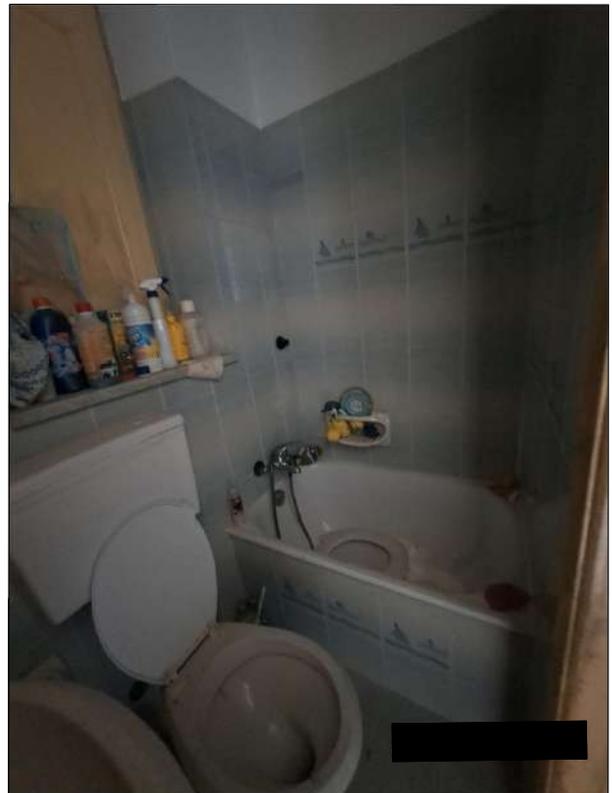
piano primo - disimpegno



scala di accesso ai piani



piano primo - bagno



piano primo - bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



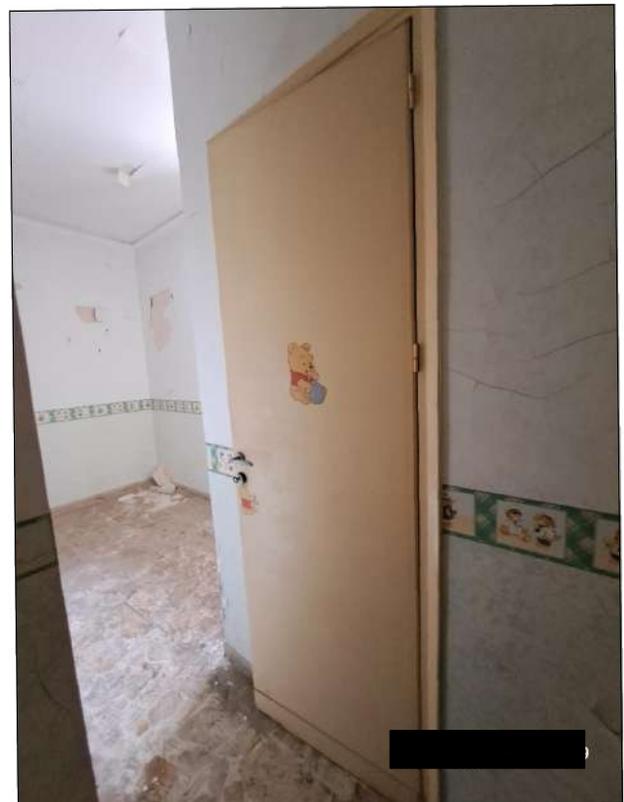
piano primo - camera



piano primo - camera



piano primo - infissi

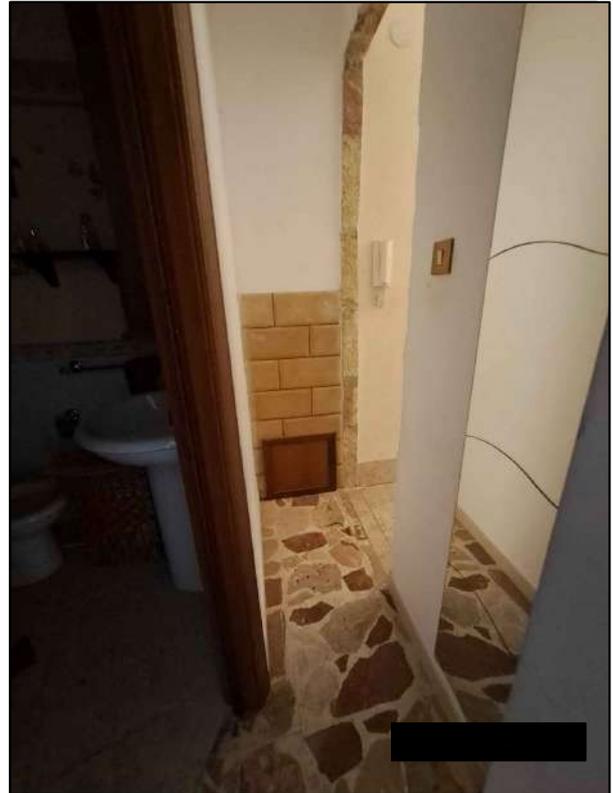


piano primo - porte

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano secondo - disimpegno



piano secondo - disimpegno



piano secondo - bagno



piano secondo - disimpegno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



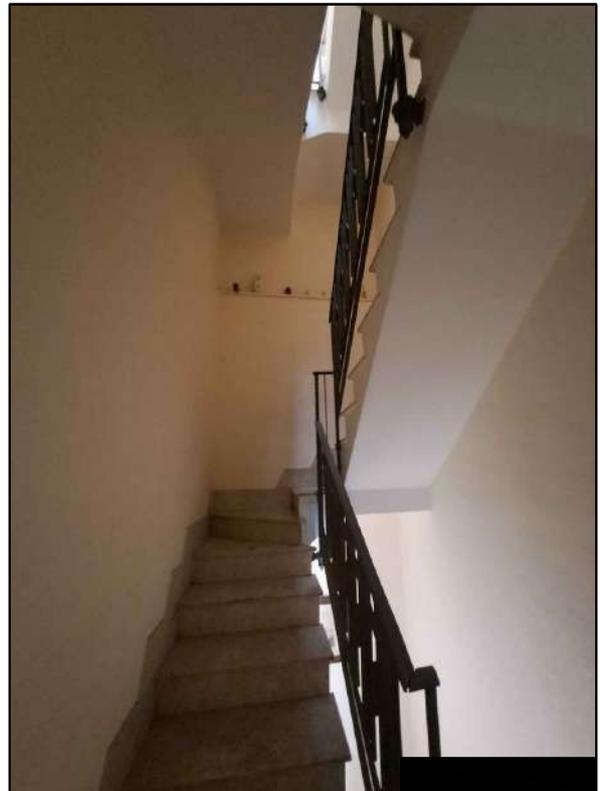
piano secondo - camera



piano secondo - camera



piano secondo - infisso



piano secondo - scala

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



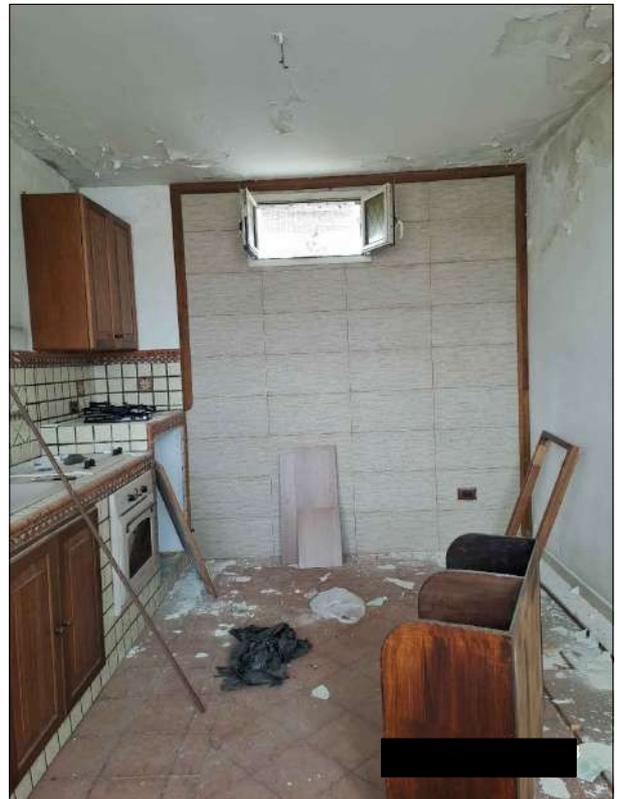
piano terzo - cucina



piano terzo - cucina



piano terzo - cucina



piano terzo - cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano terzo - bagno



piano terzo - bagno



piano terzo - bagno

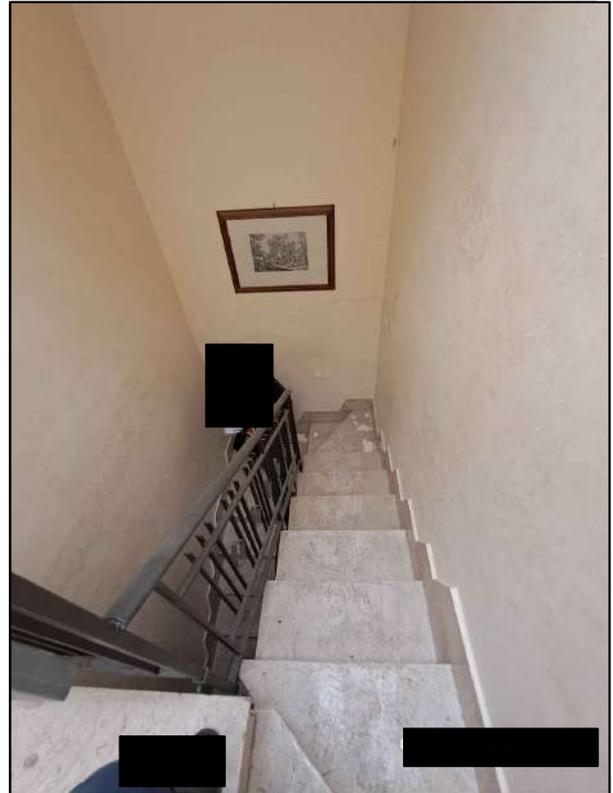


piano terzo - bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



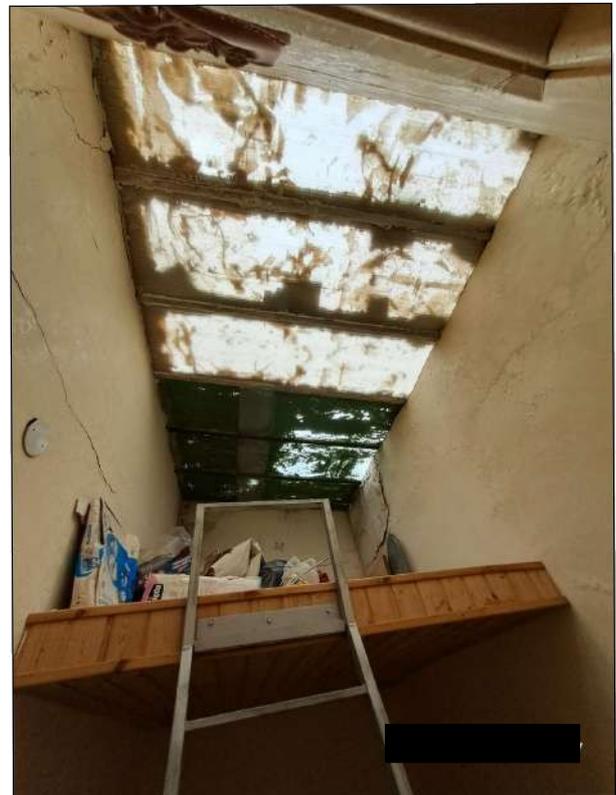
piano terzo - scala di accesso



piano terzo - scala di accesso

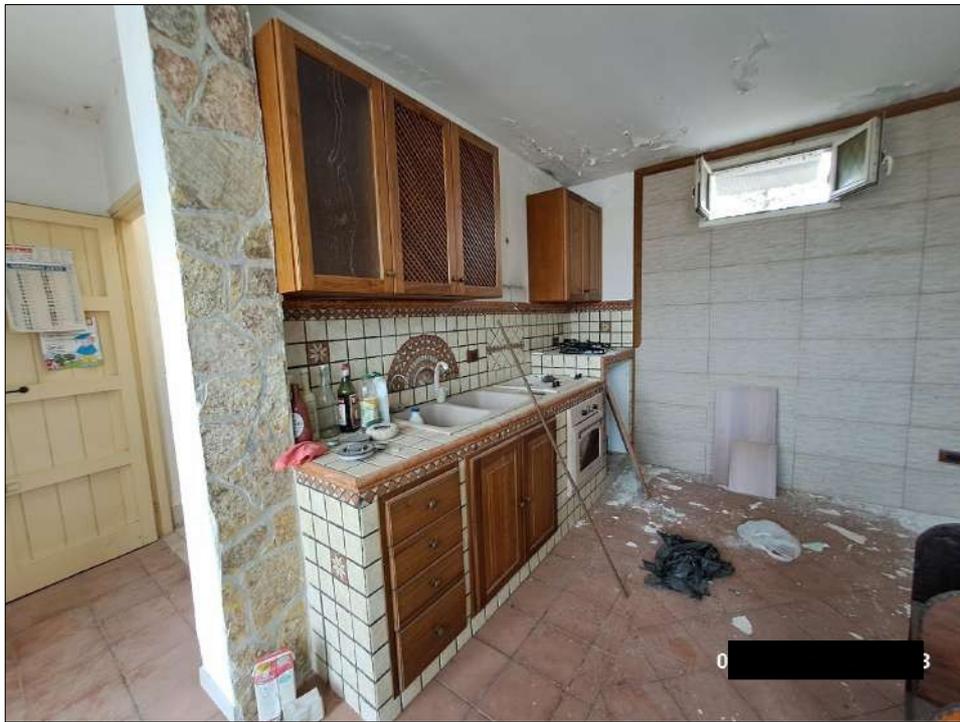


piano terzo - piccolo soppalco



piano terzo - piccolo soppalco

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano terzo - cucina

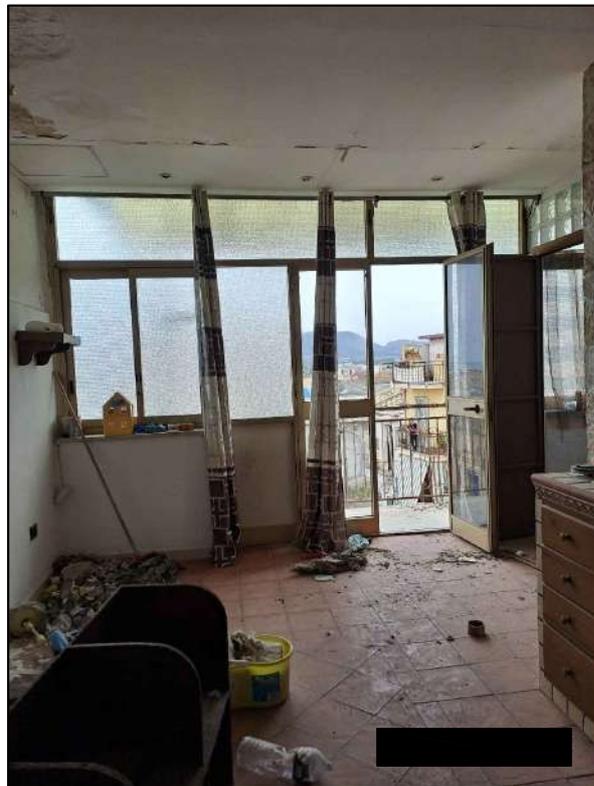


piano terzo - cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista dalle camere



piano terzo - cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano primo - esfoliazioni



piano primo - esfoliazioni



piano primo - esfoliazioni



piano primo - esfoliazioni



piano primo - bagno



piano primo - esfoliazioni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano terzo - soffitto - tracce di umidità



piano terzo - soffitto - tracce di umidità



piano terzo - soffitto - tracce di umidità



piano terzo - soffitto - tracce di umidità



piano terzo - soffitto - tracce di umidità



piano terzo - zona soppalco - tracce di umidità