

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Speciale Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E. promossa da

Partita IVA: *****
VIA ***** , **
MILANO

CONTRO

Codice fiscale: *****
VIA ***** , **
90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nata a Lercara Friddi il *****
&

Codice fiscale: *****
VIA ***** , **
90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nato a Lercara Friddi il *****

N° Gen. Rep. 24/2023

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

PERIZIA

Lotto 1 - Bene 1 - "NEGOZIO"
Lotto 2 - Bene 2 - APPARTAMENTO CIVILE

| | |
|----------------------------|---|
| Esperto alla stima: | Ing. Angelo Speciale |
| Codice fiscale: | SPCNGL91R30G273A |
| Partita IVA: | 06764280829 |
| Studio in: | Via del Mazziere n.46 - 90018 Termini Imerese |
| Telefono: | 091-8439379 |
| Email: | angelo.speciale.ing@gmail.com |
| Pec: | angelo.speciale@ordineingpa.it |



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, piano T-1..... | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 | 5 |
| Lotto 1 | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 7 |
| Confini | 7 |
| Consistenza | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali | 11 |
| Dati Catastali..... | 12 |
| Precisazioni | 16 |
| Patti | 16 |
| Stato conservativo..... | 16 |
| Parti Comuni..... | 20 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 21 |
| Stato di occupazione..... | 22 |
| Provenienze Ventennali | 22 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 23 |
| Normativa urbanistica..... | 25 |
| Regolarità edilizia..... | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali | 26 |
| Lotto 2 | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 26 |
| Titolarità..... | 26 |
| Confini | 27 |
| Consistenza | 30 |
| Cronistoria Dati Catastali | 32 |
| Dati Catastali..... | 32 |
| Precisazioni..... | 35 |
| Patti | 35 |
| Stato conservativo..... | 35 |
| Parti Comuni..... | 42 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 42 |



| | |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 43 |
| Stato di occupazione..... | 43 |
| Provenienze Ventennali..... | 44 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 44 |
| Normativa urbanistica..... | 46 |
| Regolarità edilizia..... | 46 |
| Vincoli od oneri condominiali | 47 |
| Stima / Formazione lotti..... | 47 |
| Lotto 1 | 47 |
| Lotto 2 | 49 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 51 |
| Riepilogo bando d'asta | 55 |
| Lotto 1 | 55 |
| Lotto 2 | 55 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E..... | 57 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.903,85 | 57 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.829,23 | 57 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 59 |
| Bene N° 1 - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, piano T-1..... | 59 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 | 60 |
| NOTE Bene NN° 1 E 2 | 60 |



INCARICO

All'udienza del 05/04/2023, il sottoscritto Ing. Speciale Angelo, con studio in Via Del Mazziere, 46 - 90018 - Termini Imerese (PA), email angelo.speciale.ing@gmail.com, PEC angelo.speciale@ordineingpa.it, Tel. 0918 439379, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37.749213, 13.599295)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 37.748856, 13.602485)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, PIANO T-1

L'unità immobiliare sita in Lercara Friddi nella Via Messina al civ. 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 1582, sub. 3, categoria C/01, classe 05, consistenza 25mq, rendita 599,09. La particella corrispondente al C.T. è Foglio 500, particella 3189.

La destinazione catastale attuale non trova riscontro presso l'UTC, pertanto, si ritiene valida l'uso dichiarato precedentemente alla nuova costituzione, quindi appartenente alla categoria A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare. Per maggiori chiarimenti si veda la visura immobiliare Fg. Mu, particella 1582, sub. 1

L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea "A - Centro storico", soggetto a tutela di interesse ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati.

Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo.

I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti lungo la via principale, in quantità, ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e primo, di un edificio antecedente al 1942.

L'ingresso dell'immobile è posto su Via Messina al civ. 7, dove vi è un locale destinato alla vendita e un piccolo ripostiglio, mentre il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è composto da un vano retro-negozi, due ripostigli e un w.c..

Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

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.



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

Si precisa che dal primo piano del negozio si accede ad un'ulteriore unità immobiliare di vecchia costruzione, di proprietà dei debitori, censita al N.C.E.U. Foglio MU, particella 3189, sub. 8. Quest'ultima oggetto di rinuncia del creditore precedente, vedasi trasmissione Pec.



Localizzazione satellitare Bene 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA VILAFRANCA, PIANO 2-3

L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13.

L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea "A – Centro storico". Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati.

L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici.

La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e



risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

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.

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



Localizzazione satellitare Bene 2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il controllo preliminare ha restituito esito Negativo, in quanto mancante:

- Estratto catastale storico e attuale: visura e planimetria;



- Certificato di stato civile;
- Certificato di matrimonio.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
VIA ***** , **
90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
VIA ***** , **
90025 - Lercara Friddi (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con i seguenti fabbricati/unità immobiliari e/o spazi pubblici:

SUD-EST: Via Messina
NORD-EST: Particella 3189, altra U.I.
NORD-OVEST: Particella 3189, altra U.I.
SUD-OVEST: Particella 3189, altra U.I.


Si precisa che l'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 1582 e al N.C.T. al Fg. 500 p.lla 3189.

Per maggiori chiarimenti si veda l'elaborato "Identificazione Lotto Confini"



PROVINCIA DI PALERMO
COMUNE DI LERCARA FRIDDI
IDENTIFICAZIONE LOTTO CONFINI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA – FOGLIO M.U., PARTICELLA 1582 SUB. 3

 Localizzazione lotto, Via Messina al civ. 7



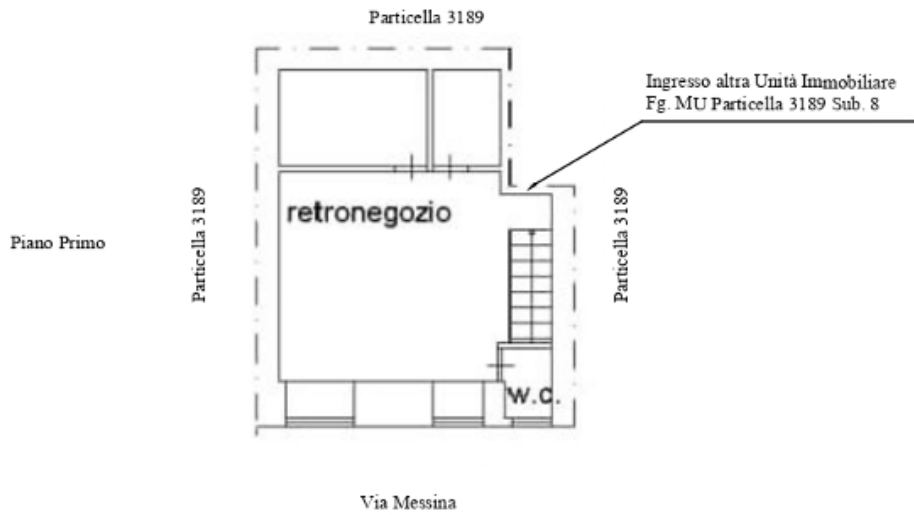
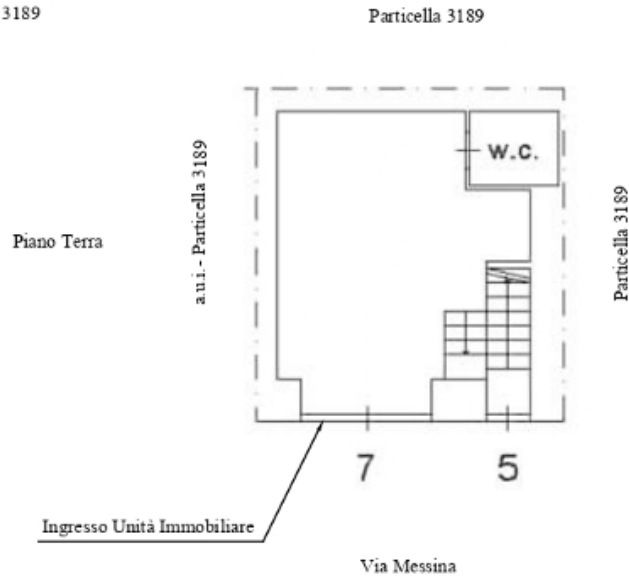
ORIENTAMENTO



CONFINI:
SUD-EST: Via Messina
NORD-EST: Particella 3189
NORD-OVEST: Particella 3189
SUD-OVEST: Particella 3189



N.C.E.U. - F.g MU Particella 1582 Sub. 3
N.C.T. - Fg. 500 Particella 3189



STRALCIO PLANIMETRIA CASTALE CON IDENTIFICAZIONE CONFINI
FOGLIO M.U., PARTICELLA 1582, SUB. 3.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 22,72 mq | 33,78 mq | 1 | 33,78 mq | 2,70 m | Terra |
| Negozi | 22,47 mq | 31,37 mq | 1 | 31,37 mq | 2,25 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,15 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,15 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza immobiliare è necessario riferirsi alla superficie commerciale, questa è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misura dei Vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune con l'altra unità immobiliare).

Nel caso specifico l'unità immobiliare presenta una scala interna, al fine della misurazione, la superficie è stata computata una sola volta.

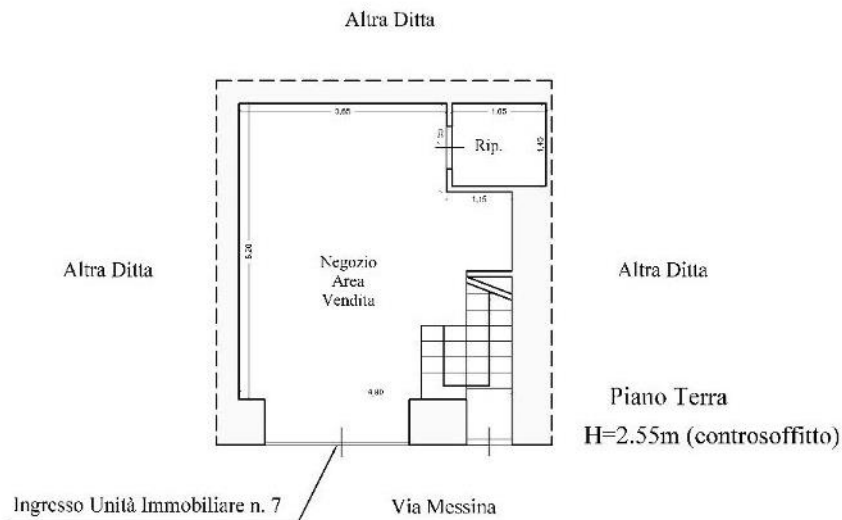
La misura di Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare si determina nel modo seguente:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

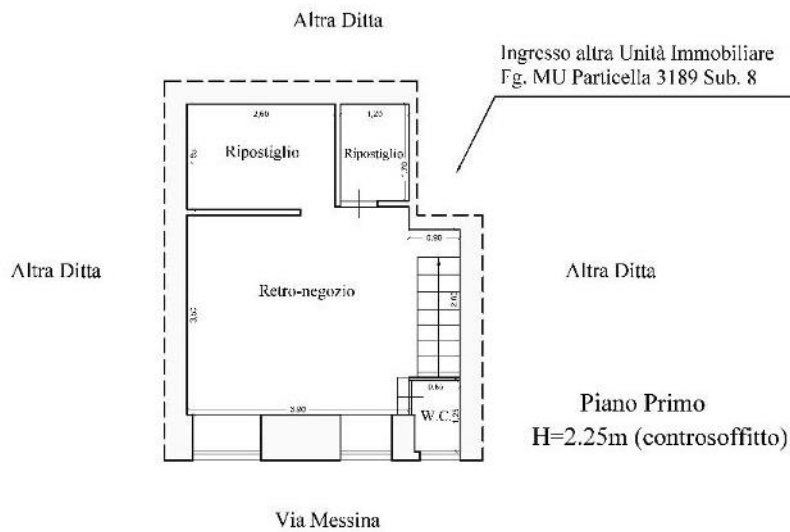
Di seguito si riporta rilievo dello stato di fatto.



Rilievo Stato di Fatto



Rilievo Stato di fatto Piano Terra



Rilievo Stato di fatto Piano Primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal al 01/03/1979 | ***** *****; FU ***** _ ***** *****; FU ***** _ ***** *****; FU ***** _ ***** *****; FU ***** VEDOVA *****. | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Piano T-1 |
| Dal 01/03/1979 al 16/01/1980 | ***** ***** nata a PALERMO (PA) il ***** _ ***** *****; Fu ***** _ ***** *****; Fu ***** | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 |



| | | |
|------------------------------|---|---|
| | Vedova *****. | Piano T-1 |
| Dal 16/01/1980 al 29/11/1983 | ***** *****; Fu ***** - ***** *****; Fu *****. | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 45,45 Piano T-1 |
| Dal 29/11/1983 al 08/07/2003 | *****' ***** (CF *****) nata a PALERMO (PA) il 22/12/1922 | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 45,45 Piano T-1 |
| Dal 08/07/2003 al 08/07/2003 | ***** (CF *****) ***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il *****; ***** ***** (CF *****) nato a LERCARA FRIDDI (PA) il *****. | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 45,45 Piano T-1 |
| Dal 08/07/2003 al 31/03/2009 | ***** (CF *****) ***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il *****; ***** ***** (CF *****) nato a LERCARA FRIDDI (PA) il *****. | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1582, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 45,45 Piano T-1 |
| Dal 31/03/2009 al 05/10/2023 | ***** (CF *****) ***** nata a LERCARA FRIDDI (PA) il *****; ***** ***** (CF *****) nato a LERCARA FRIDDI (PA) il *****. | Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1982, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 599,09 Piano T-1 |

I Sig.ri ***** e ***** risultano gli attuali proprietari e corrisponde agli attuali titolari catastali. La data ultima del 05/10/2023 è stata posta congruente in riferimento alla data dell'udienza.

Si precisa che per detto fabbricato nel 31.03.2009 con pratica PA018014, in atti dal 31.03.2009 ha subito una variazione di categoria catastale, da A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare) a C/1 (Negozio).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 500 | 1582 | 3 | | C1 | 5 | 25 | 52 mq | 599,09 € | T-1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona | Qualità | Classe | Superficie | Reddito | Reddito | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | |



| | | | | Cens. | | | ha are ca | dominicale | agrario | |
|-----|------|--|--|--------------|----------------|--|------------------|-------------------|----------------|--|
| 500 | 3189 | | | | ENTE URBANO | | 0 0 32 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra rilievo stato di fatto e planimetria catastale in atti non risultano difformità apprezzabili. Giova precisare che è stata subita una variazione catastale in data 31/03/2009, pratica n. PA0180147 riguardo il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare) a C/1 (Negozio) e una diversa distribuzione degli spazi interni.

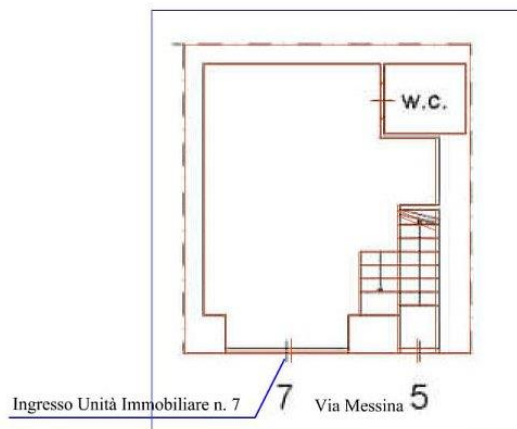
Tali variazioni catastali non trovano riscontro presso l'UTC, infatti, non risultano presentante pratiche amministrative, pertanto, si prevede la regolarizzazione dello stato di fatto, mediante messa in pristino dei luoghi, presentazione CILA-Tardiva o SCIA e DOCFA per riconfigurazione destinazione d'uso d'impianto. Tali costi sono decurtati dal valore di stima. Per maggiori chiarimenti si vadano i capitoli successivi e il confronto planimetrico di seguito riportato.



Sovrapposizione Planimetrie Catastale con Rilievo Stato Attuale

Planimetria Catastale - Post Operam

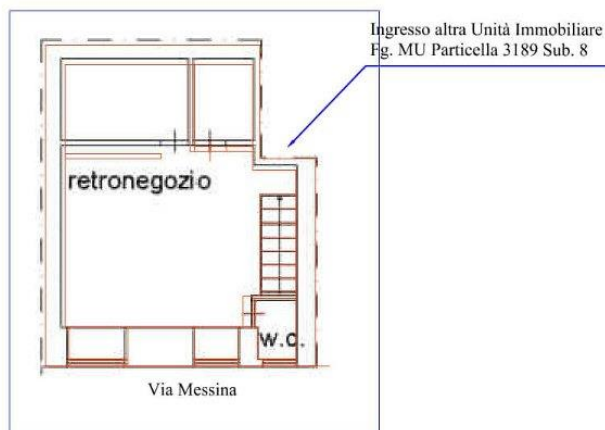
 Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Terra - Post Operam

Planimetria Catastale - Post Operam

 Rilievo Stato Attuale




Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Primo - Post Operam

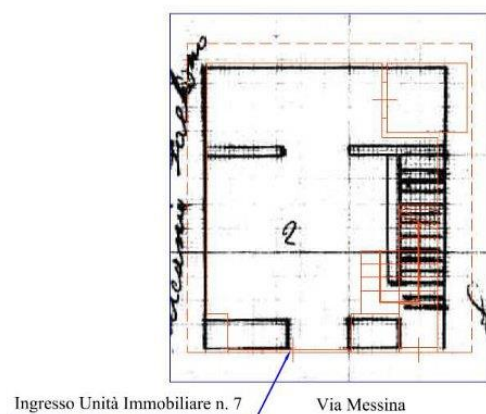
Sovrapposizione Stato di Fatto - Planimetria Catastale (Protocollo n. PA0180147 del 31/03/2009)



Sovrapposizione Planimetrie Catastale con Rilievo Stato Attuale

Planimetria Catastale - Ante Operam

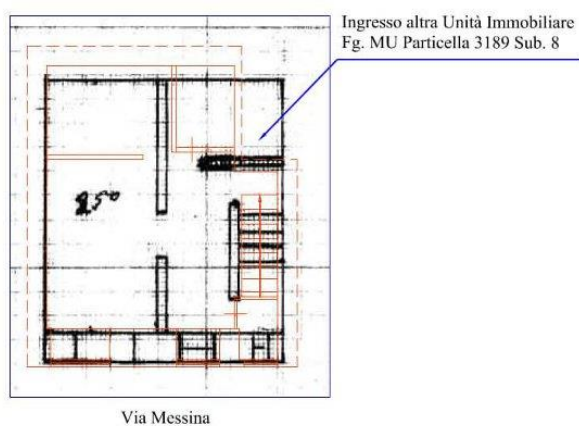
 Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Terra - Ante Operam

Planimetria Catastale - Ante Operam

 Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Primo - Ante Operam

Sovrapposizione Stato di Fatto - Planimetria Catastale d'Impianto



PRECISAZIONI

Da quanto emerso dagli atti la verifica di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. risulta negativa, in quanto mancante:

Certificato stato civile;
Certificato di matrimonio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Vedasi provvedimento G.Es. che onera il credito alla rettifica della nota di trascrizione.

La documentazione è stata acquisita dall'Esperto e allegata alla presente perizia.

PATTI

Come riportato nell'atto di compravendita del 08/07/2003 Rep. 9541 e Racc. 2339, rogato dal Dott. Ugo Crescimanno, l'unità immobiliare in oggetto viene venduto allo stato di fatto in cui i beni si trovano, ben noto alla parte acquirente essa conferma, con tutte le loro accessioni, inerENZE e pertinenze, servitù attiva e passive e così come finora goduti e posseduti dalla parte venditrice e dalla dante in causa ***** *****, inoltre, non risultano contratti di locazione in essere.

Inoltre, come rappresentato in planimetria, l'unità in oggetto sarà soggetta alla servitù di passaggio dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Fg. Mu, particella 3189, sub. 8, pertanto, ad avviso dello scrivente tale condizione comporta la costituzione di parti comuni per agevolare gli accessi. La formazione di parti comuni o le eventuali spese per opere connesse a tali attività restano escluse da questa procedura e quindi a carico esclusivo del futuro acquirente.

Ed inoltre, l'unità in oggetto sarà di regolarizzazione mediante rimessa in pristino, presentazione di CILA-Tardiva o SCIA e aggiornamento DOCFA per riconfigurazione della destinazione d'uso precedente, cioè abitazione popolare.

L'immobile come dichiarato dal proprietario risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo eseguito e da quanto è stato possibile rilevare visivamente emergono delle problematiche legate alla presenza di muffa nel controsoffitto e all'interno del w.c. posti al piano primo, probabilmente legate ad alcune infiltrazioni.

Al piano terra si evidenziano alcune sfogliazioni della finitura, probabilmente causate dal fenomeno di risalita d'umidità. Lo stato conservativo ad avviso dello scrivente necessita delle attività di manutenzione straordinaria.

Di seguito si riportano le foto scattate durante le operazioni peritali. Si rimanda all'allegato interessato per visualizzare il tutto nella sua completezza.





Ingresso Bene 1





Area Vendita P.T.



Area Vendita P.T.





Bagno 1°P





Ripostiglio/Retrobottega 1°P

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta collocata in una palazzina singola a più elevazioni fuori terra composta da ulteriori proprietari non costituita in condominio.

Si precisa che all'interno dell'immobile in oggetto (particella 1582 sub. 3) al piano primo vi è un accesso per l'unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (particella 3189 sub. 8).

L'acquirente in ogni caso dovrà garantire la servitù di passaggio all'immobile descritto.

La conformazione dell'immobile e la presenza di ulteriori proprietà comporta la formazione di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.



Ingresso Unità Immobiliare
Fg. M.U. Particella 3189
sub. 8



Scala di collegamento Piano Terra – 1°P e accesso a.u.i.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quanto segnalato nell'atto di provenienza.

Si specifica che l'acquisto dell'unità oggetto comporta la formazione di una servitù di passaggio ed eventualmente una costituzione di parti comuni per l'accesso all'unità immobiliare identificata al foglio MU, particella 3189 sub.8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è collocata all'interno di una palazzina facente parte di un aggregato. L'unità, ad oggi adibita ad attività commerciale, è stata ricavata tramite degli interventi edilizi non autorizzati.

Tali opere, risultano effettuate abusivamente nell'anno 2009 circa. Non essendo possibile l'esecuzione di prove dirette al fine della descrizione degli elementi principali.

La struttura portante risulta essere in pietrame calcareo. I solai sono stati realizzati con travi in legno e tavelloni. La scala con soletta rampante.

Gli interpiani sono variabili da h. 2,55 a h. 2,25 (altezza considerata al controsoffitto). Gli impianti fognanti sono



realizzati in generale in PVC e allacciati alla rete pubblica mentre l'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. Si precisa che tali indicazioni non risultano supportate da certificazioni o dichiarazioni d'impianto.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura l'ingresso è posto su Via Messina al civ. 7.

Il piano terra, come detto precedentemente, è adibito ad attività commerciale ed è composto da un vano destinato ad area vendita di cui risulta illuminata direttamente dal portone d'ingresso e da una finestra, e di piccolo W.C, sprovvisto di illuminazione/aereazione naturale, ma provvisto di aereazione forzata. Il piano primo è composto da un vano destinato retro-bottega, illuminato direttamente da due finestre, da due ripostigli e un modesto W.C. anch'esso illuminato direttamente da una finestra.

La pavimentazione generale dell'immobile è realizzata in gres porcellanato di colore tenue, mentre il bagno risulta piastrellata in ceramica.

Le pareti interne sono rivestite con gesso o tonachina fine e completate con tinteggiatura.

Gli infissi sultano in alluminio.

L'impianto elettrico, idrico e fognante risulta essere realizzato sottotraccia con le tecniche costruttive standard. È presente un impianto di riscaldamento e/o raffrescamento al piano terra.

Non risultano dotazioni condominiali, quali posti auto, aree comuni, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data odierna risulta essere libero sia dai proprietari che da eventuali locatori.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/07/2003 | ***** NATA A LERCARA FRIDDI (PA) IL ***** DIRITTO DI PROPRIETA' PER 500/500 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENE CON ***** ***** ***** ***** LERCARA FRIDDI (PA) IL ***** ***** DIRITTO DI PROPRIETA' PER 500/500 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENE CON ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: ***** | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO DOTTOR UGO CRESCIMANNO | 08/07/2003 | 9541 | 2339 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFFICIO PROVINCIALE DI PALERMO | 12/07/2003 | 29770 | 21454 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO PROVINCIALE PALERMO 2 | 25/07/2003 | 4062 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

I coniugi ***** e ***** nata a Lercara Friddi (PA) il ***** e ***** nata a Lercara Friddi (PA) il ***** acquistano con atto di compravendita Rep 9541, Racc.2339 del 08/07/2003, rogato dal Notaio Ugo Crescimanno, registrato presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 12/07/2003 ai nn. 29770/21454, dai Sigg. ***** nata a Roma il ***** , ***** nato a Ceccano (FR) il ***** e ***** nato a Palermo il *****. Detto immobile è loro pervenuto in forza di successione legittima alla signora ***** nata a Palermo il ***** , moglie del Sig. ***** e madre di ***** e ***** . Alla Sig.ra ***** l'immobile è stato assegnato in forza delle operazioni di divisione ed assegnazione a rogito del notaio Vito Spedale di Palermo il 29/11/1983 ai nn. 29334/1969.

L'atto di provenienza sarà depositato come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LERCARA FRIDDI il 12/07/2003
 Reg. gen. 29771 - Reg. part. 4956
 Quota: 1/2
 Importo: € 50.000,00
 A favore di ***** , con sede in Lercara Friddi (PA)
 Contro ***** , *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 25.000,00
 Spese: € 20.425,00
 Interessi: € 4.575,00
 Percentuale interessi: 6,00 %
 Rogante: CRESCIMANNO UGO
 Data: 08/08/2003
 N° repertorio: 9452
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Macerata il 11/08/2014
 Reg. gen. 35417 - Reg. part. 3221
 Importo: € 15.000,00
 A favore di *****
 Contro *****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.224,58

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a LERCARA FRIDDI il 23/03/2006

Reg. gen. 19261 - Reg. part. 7295

A favore di ***** , con sede in Lercara Friddi (PA)

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI**

Trascritto a TERMINI IMERESE il 07/03/2023

Reg. gen. 11025 - Reg. part. 8921

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da provvedimento del G.Es. il creditore procedente dovrà rettificare la nota di trascrizione e indicando la quota del coniuge comproprietario.

Oneri di cancellazione

Come disposto al quesito n. 12 della nomina l'esperto non deve mai detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano le iscrizioni ipotecarie e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Secondo la banca dati risulta:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare 10259 Registro Generale 13348

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 95/2013 del 30/01/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LERCARA FRIDDI(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1852 del 28/04/2014 (CANCELLAZIONE)

Tale trascrizione è annotata come cancellata, ma si riporta per maggiore dettaglio.

Si rileva la Costituzione di un fondo patrimoniale

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23458

Registro particolare n. 16749

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 12/04/2011 Numero di repertorio 18456/4559

Notaio CRESCIMANNO UGO Codice fiscale *****

Sede LERCARA FRIDDI (PA)



Ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

Difformità urbanistica-edilizia;

Difformità catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lercara Friddi in data 20/06/2023 con prot. 10174. Da tale certificato rilasciato da Comune di Lercara Friddi in data 27/06/2023 con prot. 1385 si evince che l'immobile ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interesse ambientale. Per maggiori chiarimenti si veda il certificato allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate ai nomi degli esecutati.

La costruzione è antecedente al 1942 e ricade all'interno del centro storico, zona "A".

Dal CDU si evince che l'immobile è soggetto a tutela di interesse ambientale.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità.

L'unità non risulta regolare, presenta difformità rispetto la planimetria d'impianto. Le difformità riguardano il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, diversa distribuzione interna, parziale modifica delle aperture esterne. Per tali attività si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, l'avvio di un procedimento amministrativo presso il SUE, quale CILA-Tardiva o SCIA per la regolarizzazione interna e presentazione DOCFA per configurazione destinazione d'uso come d'impianto.

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.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale del 31/03/2009 prot. PA0180147, non emergono delle difformità.

Giova precisare che detto immobile, ha subito un cambio di destinazione d'uso, in quanto da come si evince dall'atto di compravendita l'immobile era destinato ad abitazione (ctg A/5), modificandone la diversa distribuzione degli spazi interni e alterando il prospetto esterno variando gli infissi.

Relativamente alla parte impiantistica non risultano certificati o dichiarazioni di conformità.

Sarà opportuno eseguire interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti, inoltre, come dichiarato dal debitore l'impianto idrico non presenta malfunzionamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta costituita in condominio, pertanto, attualmente non si ha evidenza di vincoli o oneri.

Inoltre, come specificato nella sezione "Parti comuni, il fabbricato non è ufficialmente costituita in condominio.

Si precisa che all'interno dell'immobile in oggetto (particella 1582 sub. 3) al piano primo vi è un accesso per l'unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (particella 3189 sub. 8).

L'acquirente in ogni caso dovrà garantire la servitù di passaggio all'immobile descritto.

La conformazione dell'immobile e la presenza di ulteriori proprietà comporta la formazione di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esito del controllo preliminare Negativo, in quanto mancante:

- Estratto catastale storico e attuale: visura e planimetria;
- Certificato di stato civile;
- Certificato di matrimonio.

TITOLARITÀ



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- ***** ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
VIA ***** **
90025 - LERCARA FRIDDI (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****
- ***** ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
VIA ***** **
90025 - Lercara Friddi (PA)
Nato/a a Lercara Friddi il *****

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

- ***** ***** (Proprietà 1/2)
- ***** ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con i seguenti fabbricati/unità immobiliari e/o spazi pubblici:

Fg. M.U., Particella 1184;

Fg. M.U., Particella 1185;

Via Giambrone;

Fg. M.U., Particella 1189;


Fg. M.U., Particella 1187;

Via Villafranca.



PROVINCIA DI PALERMO
COMUNE DI LERCARA FRIDDI
IDENTIFICAZIONE LOTTO CONFINI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA – FOGLIO M.U., PARTICELLA 1186

 Localizzazione lotto, Via Villafranca al civ. 22

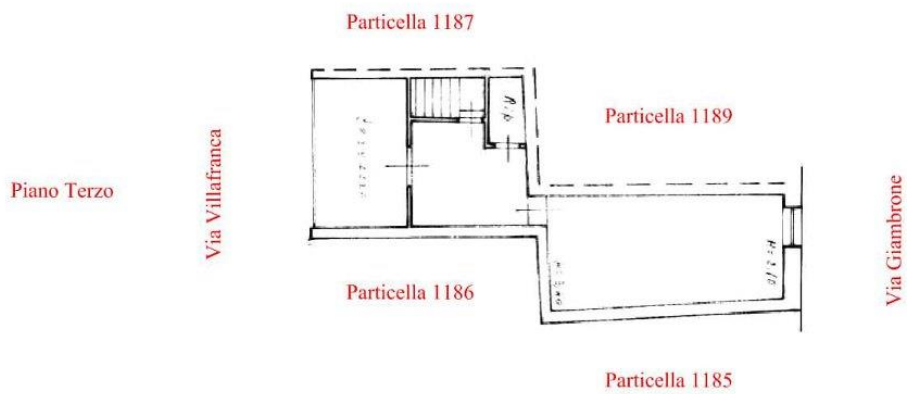
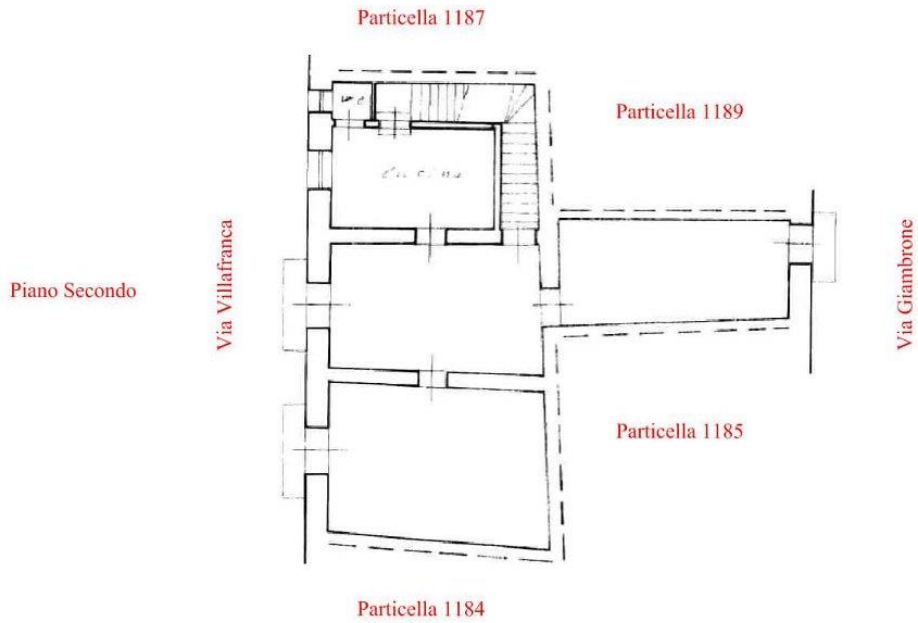


ORIENTAMENTO



CONFINI:
SUD-EST: Via Villafranca
NORD-EST: Particella 1184 e 1185
NORD-OVEST: Via Giambrone
SUD-OVEST: Particella 1189 e 1187





STRALCIO PLANIMETRIA CASTALE CON IDENTIFICAZIONE CONFINI
FOGLIO M.U., PARTICELLA 1186, SUB. 4.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 69,58 mq | 96,50 mq | 1 | 96,50 mq | 2,75 m | 2 |
| Balcone scoperto | 3,86 mq | 4,37 mq | 0,25 | 1,09 mq | 0,00 m | 2 |
| Abitazione | 26,65 mq | 7,75 mq | 1 | 7,75 mq | 2,75 m | 3 |
| Terrazzo | 8,51 mq | 12,35 mq | 0,25 | 3,09 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 108,43 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 108,43 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza immobiliare è necessario riferirsi alla superficie commerciale, questa è pari alla somma:

- della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misura dei Vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con l'altra unità immobiliare). Nel caso specifico l'unità immobiliare presenta una scala interna, al fine della misurazione, la superficie è stata computata una sola volta.

La misura di Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare si determina nel modo seguente:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

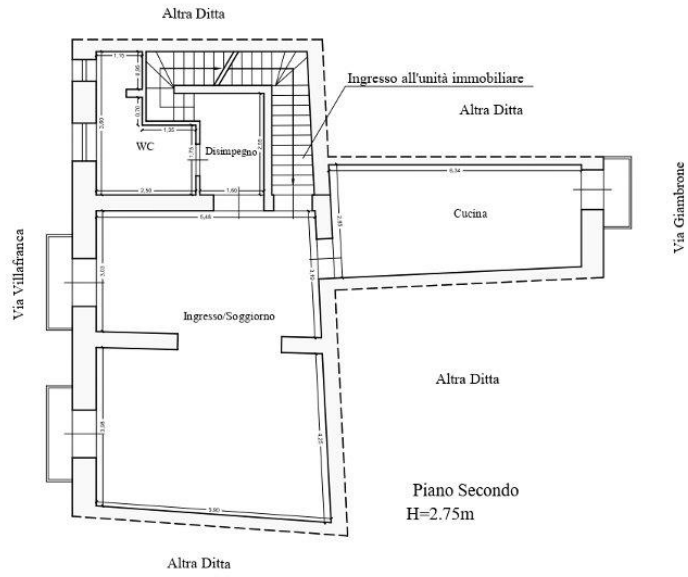
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Si precisa che la valutazione delle superfici è stata calcolata considerando l'unità in questione regolarizzata secondo quanto presente all'impianto catastale.

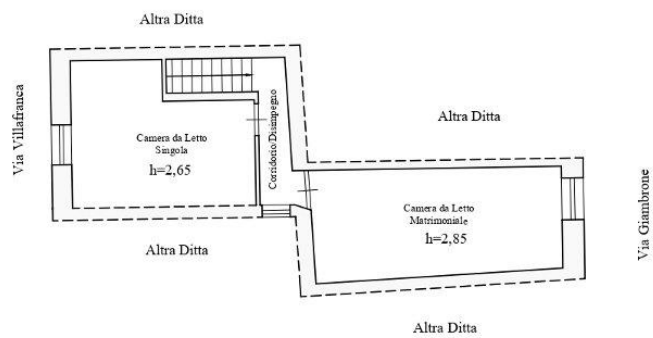
Di seguito si riporta rilievo metrico dello stato di fatto.



Rilievo Stato di fatto



Rilievo Stato di fatto Piano Secondo



Rilievo Stato di fatto Piano Terzo



| | | | | | | | | | | | |
|--|-----|------|---|--------------|----|---|-----|------------------|----------|-----|--|
| | | | | Cens. | | | | catastale | | | |
| | 500 | 1186 | 4 | | A4 | 6 | 6.5 | 130 mq | 302,13 € | 2-3 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------|-------------|--------------|----------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 500 | 1186 | | | | Ente urbano | | 76 mq mq | | | |

Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione tra rilievo stato di fatto e planimetria catastale in atti risultano alcune difformità.

Nello specifico si rilevano differenze, nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interi, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento del piano Terzo.

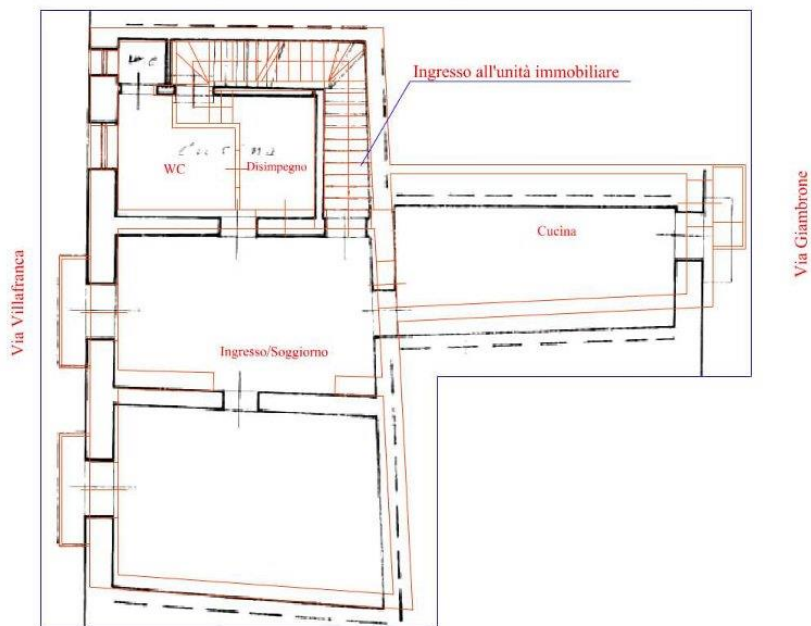
Pertanto, l'acquirente dovrà procedere alla messa in regola o alla messa in pristino del fabbricato.

Di seguito confronto Planimetria Catastale e Rilievo Stato di fatto.



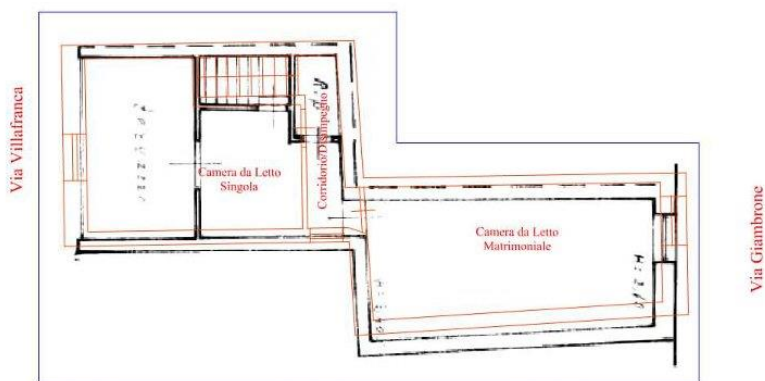
Sovrapposizione Rilievo stato di fatto – Planimetria Catastale

 Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Secondo

 Rilievo Stato Attuale



Rilievo Stato di fatto - Planimetria Catastale Piano Terzo



PRECISAZIONI

Da quanto emerso dagli atti la verifica di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. risulta negativa, in quanto mancante:

Certificato stato civile;
Certificato di matrimonio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Vedasi provvedimento G.Es. che onera il credito alla rettifica della nota di trascrizione.

La documentazione è stata acquisita dall'Esperto e allegata alla presente perizia.

PATTI

Come riportato nell'atto di vendita del 22/02/1979 Rep. 7719 e Racc. 1906, rogato dal Dottor Adrea Sorrentino,

l'immobile in oggetto viene venduto nello stato in cui si trova, con accessori e pertinenze, con servitù attive e quelle passive se con giusto titolo costituite, annessi e connessi, tutto incluso e nulla escluso od eccettuato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo eseguito e da quanto è stato possibile rilevare visivamente emergono alcune problematiche localizzate, in particolare, la presenza di muffa all'interno dell'immobile. Le zone più colpite riguardano il W.C. al piano secondo e le camere da letto ubicate al piano terzo, ex terrazzo.

In linea di massima risultano necessari interventi di manutenzione oltre alla regolarizzazione delle parti mediante messa in pristino dei luoghi.

Di seguito si riportano le foto scattate durante le operazioni peritali. Si rimanda all'allegato interessato per visualizzare il tutto nella sua completezza.



Ingresso immobile oggetto
della procedura immobiliare.
Via Villafranca n. 22



Prospetto immobile Via Villafranca (In rosso identificazione unità interessata)





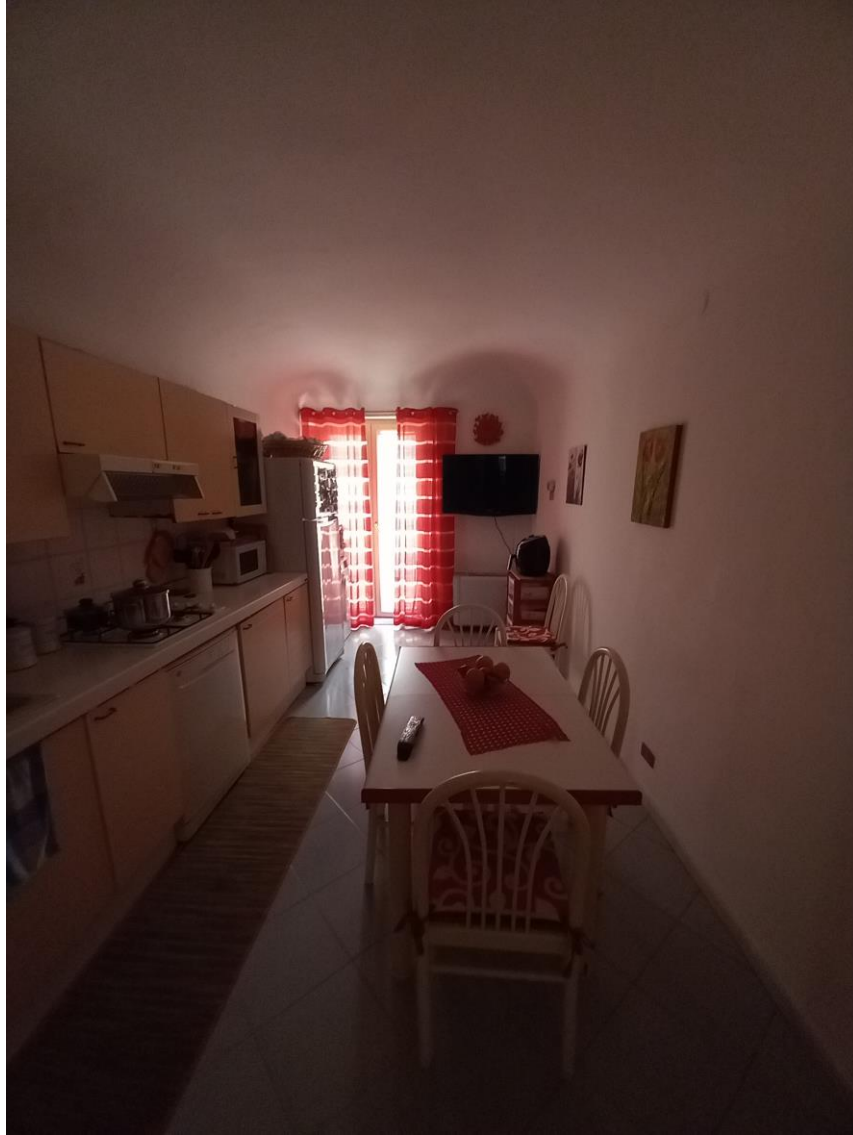
Prospetto immobile Via Giambrone (In rosso identificazione unità interessata)





Salone/Soggiorno





Cucina





Camera singola 3°P





Camera matrimoniale 3°P





Bagno 2°P

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta collocata in una palazzina singola a più elevazioni fuori terra composta da ulteriori proprietari non costituita ufficialmente in condominio.

Vista la consistenza immobiliare, la presenza di altre proprietà e considerato quanto definito dal codice civile (art. 1117) risultano presenti parti comuni quali torrino scala, il prospetto e quanto altro definito dalla normativa vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni eseguite in data 15/12/2022 e da quanto riportato nelle visure catastali storiche non risulta l'esistenza di pesi od oneri, quali censo, livello o uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è collocata all'interno di una palazzina facente parte di un aggregato.

L'appartamento, nel corso degli anni ha subito delle variazioni.

Tali opere di cui diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento dell'unità immobiliare, relativamente alla chiusura di una terrazza, la modifica del solaio di copertura a falda inclinata a solaio piano.

La struttura portante risulta essere principalmente in conci di tufo nella parte sopraelevata, con spessori decrescenti. I solai sono stati realizzati con diverse tipologie, tra cui travi in legno e tavelloni e travetti prefabbricati in c.a. e pignatte, scala in c.a. e balconi in pietra naturale con sovrastante lastra di marmo.

Tali indicazioni sono qualitative in quanto non risulta documentazione specialistica.

Gli interpiani sono variabili, al piano secondo circa 2.75-2.80m mentre il piano terzo presenta un'altezza media m 2.70.

La copertura dell'edificio risulta essere a tetto piano e tetto spiovente. Non si hanno indicazioni precise sulla consistenza degli impianti in quanto mancanti certificazione e progetti.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura l'ingresso è posto su Via Villafranca al civ. 22, accesso dotato da vano scala che collega i piani superiori.

Il piano secondo è composto da un ingresso/soggiorno, illuminata direttamente da due balconi prospicienti su Via Villafranca, una cucina illuminata direttamente da un balcone prospiciente su Via Giambrone, un W.C. illuminato direttamente da una finestra e un disimpegno con annesso scale di collegamento al piano terzo. Il piano terzo è composto da un corridoio/disimpegno illuminata direttamente da una finestra che collega una camera da letto singola illuminata direttamente da una finestra e una camera da letto matrimoniale illuminata direttamente da una finestra.

La pavimentazione risulta essere mista, al piano secondo è realizzata in piastrelle gres, mentre per il bagno e la zona cottura risulta piastrellata in ceramica, invece, al piano terzo, la pavimentazione risulta in parte in gres e in parte in marmo di graniglia.

Le pareti interne sono rifinite con gesso o tonachina fine e completate con tinteggiatura. Gli infissi risultano essere in alluminio con vetro a doppia lastra, mentre gli oscuranti sono del tipo tradizionale (persiane) realizzate in alluminio.

L'impianto elettrico, idrico e fognante risulta essere realizzato sottotraccia con le tecniche costruttive dell'epoca, pertanto da adeguare ai nuovi standard normativi.

Risultano presenti impianti di riscaldamento di quali termosifoni alimentati da caldaia a metano e impianto di raffrescamento di quale condizionatore split.

Non risultano particolari dotazioni condominiali, quali posti auto, aree comuni, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Signora ***** *, in qualità di proprietaria e debitore esecutato, nata a Lercara Friddi (PA) il ***** *, C.F. ***** * e dal Signor ***** *, in qualità di proprietario e coniuge, nato a Lercara Friddi (PA) il ***** *, C.F. ***** *.



L'immobile funge da prima casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/02/1979 al 29/08/2023 | I coniugi: ***** ***** , nata a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** ***** , proprietà per (1/2); ***** nato a LERCARA FRIDDI (PA) il ***** ***** , proprietà per (1/2). Codice Fiscale/P.IVA: ***** | ATTO DI VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Andrea Sorrentino | 22/02/1979 | 7719 | 1906 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI PALERMO | 12/03/1979 | 10698 | 9354 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Termini Imerese | 13/09/1979 | 688 | 287 |

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.

I coniugi ***** ***** nata a Lercara Friddi (PA) il ***** e ***** ***** nato a Lercara Friddi (PA) il ***** acquistano con atto di compravendita Rep 7719/1900 del 22/02/1979, rogato dal Notaio Andrea Sorrentino, registrato presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 12/03/1979 ai nn. 10698/93564, dai Sigg. ***** nato a Lercara Friddi il ***** e ***** *****ria nata a Lercara Friddi il *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 12/03/1979
Reg. gen. 10699 - Reg. part. 526
Importo: € 5.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Atto di finanziamento
Iscritto a Palermo il 06/02/1984
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 461
Importo: € 11.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 07/03/2023
Reg. gen. 11025 - Reg. part. 8921
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Come da provvedimento del G.Es. il creditore procedente dovrà rettificare la nota di trascrizione e indicando la quota del coniuge comproprietario.

Oneri di cancellazione

Come disposto al quesito n. 12 della nomina l'esperto non deve mai detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano le iscrizioni ipotecarie e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Si rileva la Costituzione di un fondo patrimoniale
Nota di trascrizione
Registro generale n. 23458
Registro particolare n. 16749

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/04/2011 Numero di repertorio 18456/4559
Notaio CRESCIMANNO UGO Codice fiscale *****
Sede LERCARA FRIDDI (PA)

Ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

Difformità urbanistica-edilizia;



Difformità catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lercara Friddi in data 20/06/2023 con prot. 10174. Da tale certificato rilasciato da Comune di Lercara Friddi in data 27/06/2023 con prot. 1385 si evince che l'immobile ricade in Zona Omogenea A. Per maggiori chiarimenti si veda il certificato allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie a nome dei soggetti attuali titolari e precedenti proprietari.

La costruzione è antecedente al 1967 e ricade in zona A - Centro Storico

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità.

Durante gli anni nell'immobile sono stati effettuati interventi edilizi senza nessun titolo e quindi realizzati senza adeguato titolo edilizio.

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.

Dalla sovrapposizione tra rilievo stato di fatto e le planimetrie catastali, risultano delle difformità, nello specifico si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione e dimensione dei vani finestra, ampliamento dell'unità immobiliare, relativamente alla chiusura di una terrazza, la modifica del solaio di copertura a falda inclinata a solaio piano. Pertanto l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione o alla messa in pristino delle opere realizzate abusivamente e contestuale aggiornamento della planimetria catastale.



Per tali difformità si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, l'avvio di un procedimento amministrativo presso il SUE, quale CILA-Tardiva o SCIA per la regolarizzazione interna e presentazione DOCFA per configurazione destinazione d'uso come d'impianto.

Relativamente alla parte impiantista non risultano certificati o dichiarazioni di conformità. Sarà opportuno eseguire interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti.

Di seguito confronto rilievo metrico-progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo la palazzina in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta costituita in condominio, pertanto, attualmente non si ha evidenza di vincoli o oneri.

Inoltre, come specificato nella sezione "Parti comuni" la palazzina non è ufficialmente costituita in condominio ma risulta di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Quindi eventuali spese di gestione e/o manutenzione su parti comuni dovranno ripartirsi secondo i millesimi di proprietà o altro sistema scelto dai condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La composizione del compendio immobiliare, in termini di destinazione d'uso e localizzazione, ha indirizzato il sottoscritto alla formazione di più lotti. Infatti, i beni oggetto di stima sono entità individuali e non pertinenziali.

La formazione dei lotti è così costituita:

Bene n.1 - Negozio, avente in passato funzione di attività commerciale, sito in Via Messina, da regolarizzare riconducendolo la destinazione d'uso a quella abitativa come d'impianto o simili;

Bene n. 2 - Appartamento, l'unità immobiliare avente carattere abitativo sito in Via Villafranca.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, scala --, interno --, piano T-1
L'unità immobiliare sita in Lercara Friddi nella Via Messina al civ. 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 1582, sub. 3, categoria C/01, classe 05, consistenza 25mq, rendita 599,09. La particella corrispondente al C.T. è Foglio 500, particella 3189. La destinazione catastale attuale non trova riscontro presso l'UTC, pertanto, si ritiene valida l'uso dichiarato precedentemente alla nuova costituzione, quindi appartenente alla categoria A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare. Per maggiori chiarimenti si veda la visura immobiliare Fg. Mu, particella 1582, sub. 1. L'immobile urbanisticamente



ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interessa ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti lungo la via principale in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e primo, di un edificio antecedente al 1942. L'ingresso dell'immobile è posto su Via Messina al civ. 7, dove vi è un locale destinato alla vendita e un piccolo ripostiglio, mentre il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è composto da un vano retro-negozio, due ripostigli e un w.c.. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1582, Sub. 3, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3189, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 35.181,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometria della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ispezionati i valori OMI (valori per metro quadrato) hanno permesso di determinare il più probabile valore di mercato.

Il valore OMI utilizzato risulta quello associato al caso di abitazioni, in quanto, il futuro acquirente dovrà svolgere attività edilizie-amministrative per regolarizzare lo stato di fatto alle condizioni d'impianto.

Questo valore è stato ridotto dei costi di regolarizzazione e messa in pristino, ed inoltre, ridotto di un ulteriore 15% per eventuali adeguamenti e correzioni della stima e per tenere in conto eventuali difformità non risultati dalla perizia.

Eventuali difformità non riscontrate dalla predetta relazione restano comunque a carico dell'acquirente.

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

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Negozio Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, scala --, interno --, piano T-1 | 65,15 mq | 540,00 €/mq | € 35.181,00 | 100,00% | € 35.181,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 35.181,00 |

Valore di stima: € 35.181,00

Deprezzamenti



| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|-----------|------|
| Messa in pristino e attività di regolarizzazione edilizia-catastale quale SCIA/CILA e DOCFA e SCA | 10.000,00 | € |
| Mancata immediata disponibilità, eventuali diverse modalità di vendita, fasi cicliche del mercato e rilanci in sede di gara. | 5,00 | % |
| Mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione (Presenza di difformità non riscontrate) | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 19.903,85

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è il metodo mono parametrico, cioè, basato sull'individuazione del prezzo unitario di mercato.

Dall'indagine dei valori OMI e dell'area geografica e della tipologia d'uso è possibile risalire ai valori limite di mercato presenti nel dominio. Considerando lo stato di conservazione, il valore utilizzato per la stima è quello maggiore stabilito dai dati OMI successivamente ridotto come meglio descritto nelle sezioni interessate.

Al più probabile valore di mercato unitario, così determinato, sono applicate le opportune detrazioni legate alla regolarizzazione urbanistica, costo progettazione, sanzioni, diritti e attività di messa in pristino dei luoghi. Inoltre, come disposto dal G.Es. il prezzo a base d'asta è ulteriormente ridotto del 15% al fine di rendere comprabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, la riduzione è motivata dai punti seguenti che possano concretizzarsi:

- nell' eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- che tengano conto del costo per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche non riscontrate in perizia;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3
L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici. La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 500,



Part. 1186, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 71.563,80

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ispezionati i valori OMI (Valori per metro quadrato) hanno permesso di determinare il più probabile valore di mercato.

La stima è stata condotta ipotizzando l'immobile nella sua configurazione regolarizzata e successivamente applicate le relative detrazioni.

Questo valore è stato ridotto dei costi di regolarizzazione e messa in pristino, ed inoltre, ridotto di un ulteriore 15% per eventuali adeguamenti e correzioni della stima, per eventuali omissioni nella relazione, per diverso andamento del mercato immobiliare.

Eventuali difformità non riscontrate dalla predetta relazione restano comunque a carico dell'acquirente.

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

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 | 108,43 mq | 660,00 €/mq | € 71.563,80 | 100,00% | € 71.563,80 |
| | | | | Valore di stima: | € 71.563,80 |

Valore di stima: € 71.563,80

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Messa in pristino dei luoghi, CILA-Tardiva/SCIA, DOCFA e SCA | 15000,00 | € |
| Mancata immediata disponibilità, eventuali diverse modalità di vendita, fasi cicliche del mercato e rilanci in sede di gara. | 5,00 | % |
| Eventuali difformità non riscontrate dalla predetta relazione restano comunque a carico dell'acquirente. | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 45.829,23

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è il metodo mono parametrico, cioè basato sull'individuazione del prezzo unitario di mercato.

Dall'indagine dei valori OMI e dell'area geografica e della tipologia d'uso è possibile risalire ai valori limite di mercato presenti nel dominio. Considerando lo stato di conservazione, il valore utilizzato per la stima è quello



maggior stabilito dai dati OMI successivamente ridotto come meglio descritto nelle sezioni interessate.

Al più probabile valore di mercato unitario, così determinato, sono applicate le opportune detrazioni legate alla regolarizzazione urbanistica, costo progettazione, sanzioni, diritti e attività di messa in pristino dei luoghi. Inoltre, come disposto dal G.Es. il prezzo a base d'asta è ulteriormente ridotto del 15% al fine di rendere comprabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, la riduzione è motivata dai punti seguenti che possano concretizzarsi:

- nell' eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- che tengano conto del costo per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche non riscontrate in perizia;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnali la necessità di regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista catastale che urbanistico/edilizio.

Il valore determinato oltre ad essere ridotto dei costi di regolarizzazione o messa in pristino è ridotto di un ulteriore 15% per eventuali presenze di difformità urbanistiche/edilizie non evidenziate in perizia, differenze del mercato, non disponibilità immediata degli immobili, ecc.

L'acquisto del bene 1 - Negozio, comporta la costituzione di una servitù di passaggio con eventuale formazione di parti comuni con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg. Mu, particella 3189 sub. 8. Tali oneri restano a carico del futuro acquirente.

L'acquirente si fa proprio carico di eventuali difformità riscontrate successivamente all'acquisto e non evidenziate in perizia e di tutti gli interventi di manutenzione o attività per rendere l'immobile adeguato ad uso civile.

Il costo degli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria rimane a carico del futuro acquirente.

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.



ALLEGATI PERIZIA

ALLEGATI01-VERBALI e PEC

- Avviso di sopralluogo n.1
- Verbale Sopralluogo n.1
- Allegati Verbale di Sopralluogo n. 1

ALLEGATI LOTTO 1 - BENE 1

ALLEGATIA2-TITOLI E CERTIFICATI

- Atto di compravendita del 08.07.2003_rep 9541_racc 2339
- Certificati_Stato_Civile_e_Anagrafe
- Richieste Stato Civile e Anagrafe

ALLEGATIA3 - CARTOGRAFIA E VISURE

- Elenco immobili
- Estratto di mappa
- Ispezioni
- Planimetria
- Visure
- Foto_satellitare

ALLEGATIA4-ELABORATI PROGETTUALI UTC.

- BOLLETTINO DIRITTI DI ISTRUTTORIA_CDU
- BOLLETTINO DIRITTI DI SEGRETERIA_CDU
- CDU_nota_prot._n._1385_(A.T.)_del_21.6.2023_Marcato
- Domanda di Accesso Atti_n. 1
- Istanza CDU
- Nota Comune del 23.03.2023_prot. 1384
- Nota del Comune_prot._n._1532_(A.T.)_del_10.7.2023_Marcato
- Ricevuta del 01.07.2023_prot. 11448
- Ricevuta DEL 20.06.2023
- Ricevuta del 20.06.2023_prot. 10182

ALLEGATIA5-PLANIMETRIE ELABORATE

- Rilievo stato di fatto pianta T_1 del 16.05.2023
- Sovrapposizione Foto satellitare - Mappa Catastale
- Sovrapposizione Planimetrie Castali con Rilievo stato Attuale

ALLEGATIA6-STIMA

- OMI
- Dati Geometrici



ALLEGATIA7-FOTO

- Documentazione Fotografica

ALLEGATIA8-CONFINI

- Identificazione lotto confini

ALLEGATI LOTTO 2 - BENE 2

ALLEGATIB2-TITOLI E CERTIFICATI

- Atto di compravendita + nota di trascrizione_del 22.02.1979_rep. 7719_racc. 1906
- Certificati Stato Civile e Anagrafe
- Richieste Stato Civile e Anagrafe

ALLEGATIB3 - CARTOGRAFIA E VISURE

- Estratto di mappa
- Ispezioni
- Planimetria
- Visure
- Foto_satellitare

ALLEGATIB4-ELABORATI PROGETTUALI UTC.

- BOLLETTINO DIRITTI DI ISTRUTTORIA_CDU
- BOLLETTINO DIRITTI DI SEGRETERIA_CDU
- CDU_nota_prot._n._1385_(A.T.)_del_21.6.2023_Marcato
- Domanda di Accesso Atti_n. 1
- Istanza CDU
- Nota Comune del 23.03.2023_prot. 1384
- Nota del Comune_prot._n._1532_(A.T.)_del_10.7.2023_Marcato
- Ricevuta del 01.07.2023_prot. 11448
- Ricevuta DEL 20.06.2023
- Ricevuta del 20.06.2023_prot. 10182

ALLEGATIB5-PLANIMETRIE ELABORATE

- Rilievo stato di fatto p. 2_p.3 del 16.05.2023
- Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale
- Sovrapposizione rilievo stato di fatto del 16.05.2023 - Planimetria catastale

ALLEGATIB6-STIMA

- OMI
- Dati Geometrici

ALLEGATIB7-FOTO



- Documentazione Fotografica

ALLEGATIB8-CONFINI

Confini

Termini Imerese, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Speciale Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, scala --, interno --, piano T-1
L'unità immobiliare sita in Lercara Friddi nella Via Messina al civ. 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 1582, sub. 3, categoria C/01, classe 05, consistenza 25mq, rendita 599,09. La particella corrispondente al C.T. è Foglio 500, particella 3189. La destinazione catastale attuale non trova riscontro presso l'UTC, pertanto, si ritiene valida l'uso dichiarato precedentemente alla nuova costituzione, quindi appartenente alla categoria A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare. Per maggiori chiarimenti si veda la visura immobiliare Fg. Mu, particella 1582, sub. 1. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interesse ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti lungo la via principale in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e primo, di un edificio antecedente al 1942. L'ingresso dell'immobile è posto su Via Messina al civ. 7, dove vi è un locale destinato alla vendita e un piccolo ripostiglio, mentre il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è composto da un vano retro-negozio, due ripostigli e un w.c.. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1582, Sub. 3, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3189, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lercara Friddi in data 20/06/2023 con prot. 10174. Da tale certificato rilasciato da Comune di Lercara Friddi in data 27/06/2023 con prot. 1385 si evince che l'immobile ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interesse ambientale. Per maggiori chiarimenti si veda il certificato allegato.

Prezzo base d'asta: € 19.903,85

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3
L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici. La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate. Identificato al catasto



Fabbricati - Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 1186, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Lercara Friddi in data 20/06/2023 con prot. 10174. Da tale certificato rilasciato da Comune di Lercara Friddi in data 27/06/2023 con prot. 1385 si evince che l'immobile ricade in Zona Omogenea A. Per maggiori chiarimenti si veda il certificato allegato.

Prezzo base d'asta: € 45.829,23



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.903,85

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Lercara Friddi (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, scala --, interno --, piano T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1582, Sub. 3, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 3189, Qualità ENTE URBANO | Superficie | 65,15 mq |
| Stato conservativo: | Dal sopralluogo eseguito e da quanto è stato possibile rilevare visivamente emergono delle problematiche legate alla presenza di muffa nel controsoffitto e all'interno del w.c. posti al piano primo, probabilmente legate ad alcune infiltrazioni. Al piano terra si evidenziano alcune esfoliazioni della finitura, probabilmente causate dal fenomeno di risalita d'umidità. Lo stato conservativo ad avviso dello scrivente necessita delle attività di manutenzione straordinaria. Di seguito si riportano le foto scattate durante le operazioni peritali. Si rimanda all'allegato interessato per visualizzare il tutto nella sua completezza. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare sita in Lercara Friddi nella Via Messina al civ. 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 1582, sub. 3, categoria C/01, classe 05, consistenza 25mq, rendita 599,09. La particella corrispondente al C.T. è Foglio 500, particella 3189. La destinazione catastale attuale non trova riscontro presso l'UTC, pertanto, si ritiene valida l'uso dichiarato precedentemente alla nuova costituzione, quindi appartenente alla categoria A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare. Per maggiori chiarimenti si veda la visura immobiliare Fg. Mu, particella 1582, sub. 1 L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interesse ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti lungo la via principale in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e primo, di un edificio antecedente al 1942. L'ingresso dell'immobile è posto su Via Messina al civ. 7, dove vi è un locale destinato alla vendita e un piccolo ripostiglio, mentre il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è composto da un vano retro-negozio, due ripostigli e un w.c.. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.829,23

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Lercara Friddi (PA) - Via Villafranca, piano 2-3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1186, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 1186, | Superficie | 108,43 mq |



| | | | |
|---|---|--|--|
| | Qualità Ente urbano | | |
| Stato conservativo: | Dal sopralluogo eseguito e e da quanto è stato possibile rilevare visivamente emergono alcune problematiche localizzate, in particolare, la presenza di muffa all'interno dell'immobile. Le zone più colpite riguardano il W.C. al piano secondo e le camere da letto ubicate al piano terzo, ex terrazzo. In linea di massima risultano necessari interventi di manutenzione oltre alla regolarizzazione delle parti mediante messa in pristino dei luoghi. Di seguito si riportano le foto scattate durante le operazioni peritali. Si rimanda all'allegato interessato per visualizzare il tutto nella sua completezza. | | |
| Descrizione: | L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici. La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla Signora ***** ***** , in qualità di proprietaria e debitore esecutato, nata a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. *****; dal Signor ***** ***** , in qualità di proprietario e coniuge, nato a Lercara Friddi (PA) il ***** , C.F. ***** . L'immobile funge da prima casa. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LERCARA FRIDDI il 12/07/2003
Reg. gen. 29771 - Reg. part. 4956
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di *****, con sede in Lercara Friddi (PA)
Contro *****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.000,00
Spese: € 20.425,00
Interessi: € 4.575,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: CRESCIMANNO UGO
Data: 08/08/2003
N° repertorio: 9452
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 11/08/2014
Reg. gen. 35417 - Reg. part. 3221
Importo: € 15.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.224,58

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a LERCARA FRIDDI il 23/03/2006
Reg. gen. 19261 - Reg. part. 7295
A favore di *****, con sede in Lercara Friddi (PA)
Contro *****,
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTOIMMOBILI**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 07/03/2023
Reg. gen. 11025 - Reg. part. 8921
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: Come da provvedimento del G.Es. il creditore procedente dovrà rettificare la nota di trascrizione e indicando la quota del coniuge comproprietario.



- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare 10259 Registro Generale 13348
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 95/2013 del 30/01/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LERCARA FRIDDI(PA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1852 del 28/04/2014 (CANCELLAZIONE)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA VILLAFRANCA, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 12/03/1979
Reg. gen. 10699 - Reg. part. 526
Importo: € 5.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Atto di finanziamento
Iscritto a Palermo il 06/02/1984
Reg. gen. 5766 - Reg. part. 461
Importo: € 11.000,00
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 07/03/2023
Reg. gen. 11025 - Reg. part. 8921
A favore di *****
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Come da provvedimento del G.Es. il creditore procedente dovrà rettificare la nota di trascrizione e indicando la quota del coniuge proprietario.

NOTE BENE NN° 1 E 2

- Costituzione di un fondo patrimoniale
Nota di trascrizione
Registro generale n. 23458
Registro particolare n. 16749
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/04/2011 Numero di repertorio 18456/4559
Notaio CRESCIMANNO UGO Codice fiscale *****
Sede LERCARA FRIDDI (PA)



- Ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

Difformità urbanistica-edilizia;

Difformità catastale.

