

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDIO

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°124/2022 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Marzo 2023



Simone Antoci
a r c h i t e t t o

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI	4
LOTTO UNICO	7
<i>Descrizione</i>	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	8
<i>Titolarità</i>	8
<i>Confini</i>	9
<i>Consistenza</i>	9
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	12
<i>Dati Catastali</i>	12
<i>Stato conservativo</i>	13
<i>Parti Comuni</i>	14
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	14
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	14
<i>Stato di occupazione</i>	18
<i>Provenienze Ventennali</i>	18
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	19
<i>Normativa urbanistica</i>	19
<i>Regolarità edilizia</i>	20
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	20
STIMA DEL LOTTO	21
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	24
<i>Lotto Unico</i>	24
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2022 DEL R.G.E.	25
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.282,00</i>	25



INCARICO

In data 11/11/2022, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 – 90019 – Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Capuana n°2



CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto alla formazione di un lotto unico così composto:

- **Lotto n°1:** Bene n°1 – Immobile sito a Ficarazzi in Via Luigi Capuana n°2 piano secondo, al catasto fabbricati censito al Fg.3, P.IIa 733, Sub. 3 di categoria A/2 (Abitazioni civili) di 1° classe, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale pari a 108 mq (escluse aree scoperte 100 mq) e rendita di € 278,89.

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$V_{um} = V_m \times C_m$$

In cui:

V_{um} = Valore unitario di mercato (espresso in €);

V_m = Valore medio (espresso in € /mq)

C_m = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Luigi Capuana n°2

DESCRIZIONE

Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Via Luigi Capuana n°2, angolo Via Giovanni Meli. Distante circa 1 km dal Municipio e 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, appena fuori il centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su un unico livello (secondo piano) di un edificio a 3 elevazioni fuori terra oltre terrazza di copertura. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 30/12/2022, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Palermo, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea. Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

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.

Come da comunicazione dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ficarazzi, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 06/11/1975 con la Sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione legale dei



beni. Nonostante ciò, l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato con atto di donazione (successivo al matrimonio) che esclude tale proprietà dalla comunione dei beni.

CONFINI

La particella in cui è stato realizzato l'edificio (Fig. 3, P.Ila 733) e in cui insiste il bene oggetto di pignoramento (Sub. 3) confina:

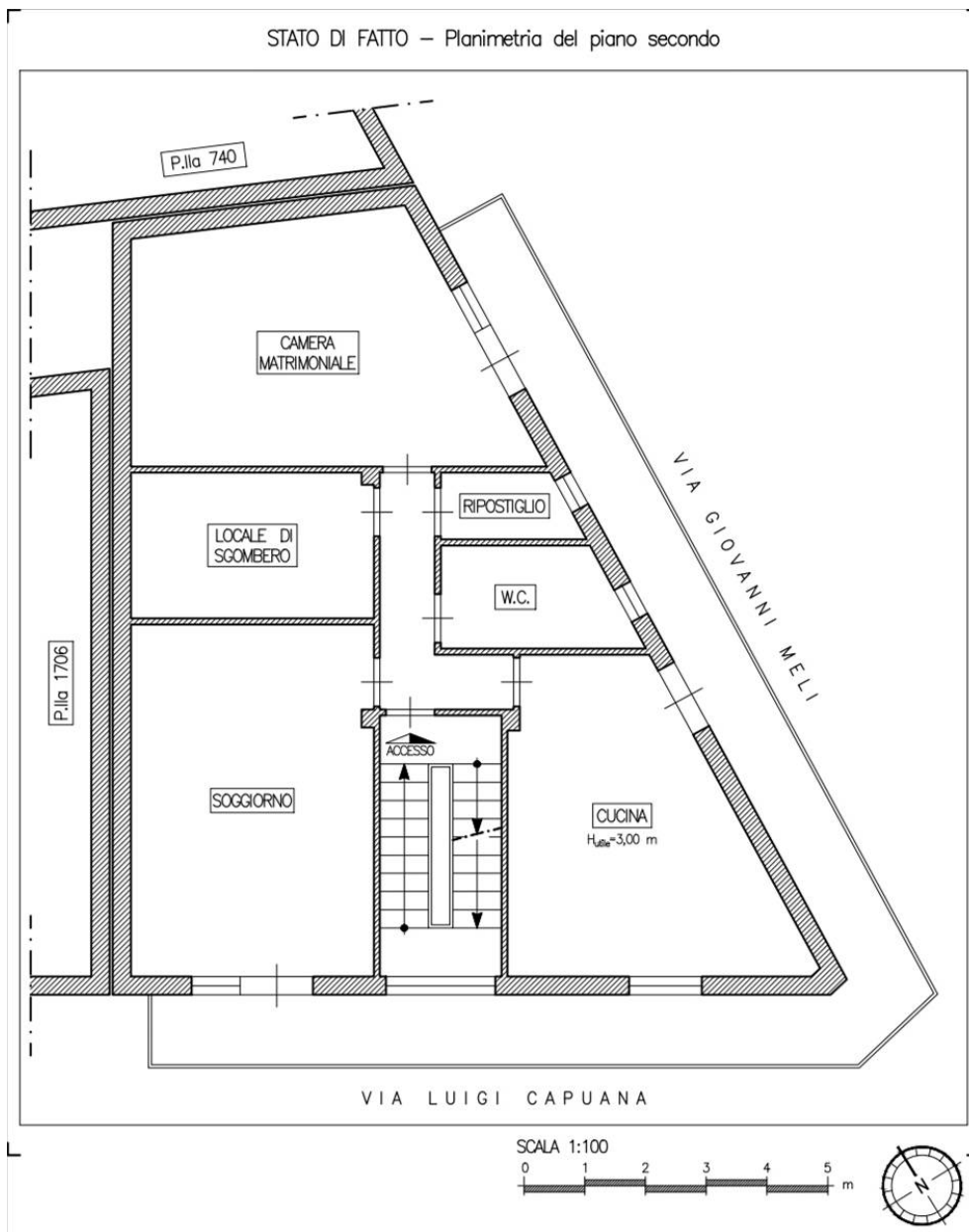
- a Nord con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 3, P.Ila 740 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°5 subalterni di proprietà terze);
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 3, P.Ila 1706 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°5 subalterni di proprietà terze);
- a Sud con strada pubblica Via Luigi Capuana;
- a Est con strada pubblica via Giovanni Meli.

Il bene oggetto di pignoramento (Fig. 3, P.Ila 733, Sub. 3) occupa il piano secondo dell'edificio di cui sopra e confina con il vano scala comune (non censita al catasto), al piano inferiore con il Sub. 2 (Abitazione di tipo civile, di proprietà terze) e al piano superiore con terrazza di copertura (al catasto lastrico solare suddiviso in n°3 sub di proprietà terze).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti	88,10 mq	103,30 mq	1,00	103,30 mq	3,00 m	Secondo
Pertinenze esclusive di ornamento	32,50 mq	32,50 mq	0,30	9,70 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		





LOTTO n°1

BENE n°1 – N.C.E.U. FG. 3, P.LLA 733, SUB. 3

Immobile sito in Ficarazzi, Via Luigi Capuana n°2 adibito a civile abitazione distribuito al piano secondo di uno stabile, nello stato di fatto così come rappresentato negli elaborati grafici.

ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°1

PIANO SECONDO

SC – Superficie Commerciale	113,0 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	103,3 m ²
30% – Balcone (totale 32,5 m ²)	9,7 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	120,6 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	88,1 m ²
Balcone	32,5 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI LOTTO n°1

SC – Superficie Commerciale	113,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	120,6 m ²



Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del *"Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*. Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"* colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel *"Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard"* per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi e simili) computata nella misura del 30%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 113,0 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 733, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,38 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 733, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 25/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 733, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 278,89 Piano 2

Dall'analisi degli atti catastali ed ipocatastali reperiti dallo scrivente nel ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

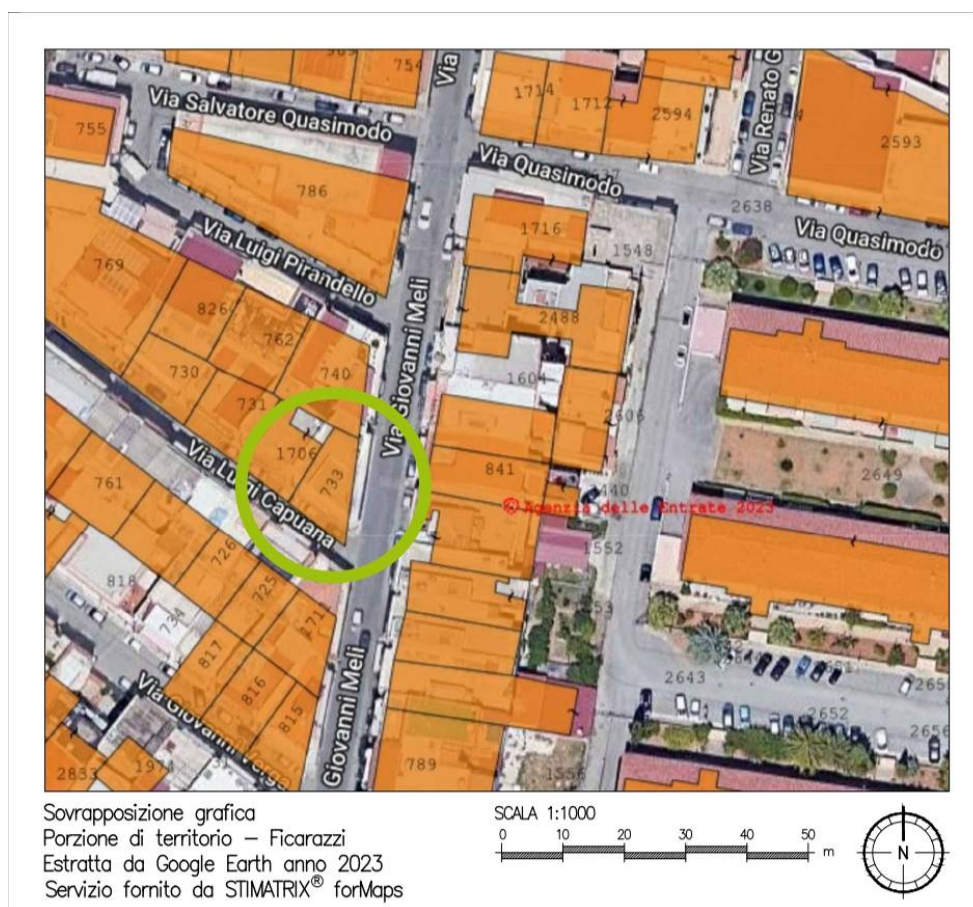
- la data del 01/11/1984 corrisponde alla data dell'Atto di Donazione con il quale l'esecutato è diventato proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987);
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- la data del 25/11/2022 corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica sintetica n° T21972.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	733	3		A2	1	4,5	108 mq	278,89 €	2	



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

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

Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, **lo scrivente Esperto non ha riscontrato difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.**

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia si segnalano le seguenti criticità:

- l'estradosso dei balconi (sia del piano secondo che della terrazza del piano terzo) appaiono ricoperti da una rete a maglia stretta (tipo telo ombreggiante) di colore verde che ne inibisce una indagine visiva. Adottata per evitare l'eventuale caduta di parti ammalorate di intonaci esterni, lo scrivente ha appurato che alla data del sopralluogo la rete installata non manifesta sovraccarichi di materiale di



risulta tali da generare la rottura e il pericolo di caduta dall'alto di parti ammalorate dell'estradosso dei solai in aggetto.

- nell'estradosso del solaio di copertura della camera da letto matrimoniale la presenza di umidità per effetto della quale appaiono evidenti macchie, muffe e variazioni cromatiche. Tale criticità è presente, seppur con grado decisamente inferiore anche nell'estradosso del solaio di copertura della cucina e del soggiorno, nonché nella parete di fondo del locale di sgombero. Si ricorda in questa sede che l'immobile confina al piano superiore con la terrazza di copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un contesto condominiale non costituito, dall'analisi dello stato dei luoghi risulta avere, in comune con le altre unità immobiliari presenti, il vano scala che tuttavia non risulta censito al N.C.E.U..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Ficarazzi (PA), in Via Luigi Capuana n°2, angolo Via Giovanni Meli. Distante circa 1 km dal Municipio e 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, appena fuori il centro cittadino, l'immobile, realizzato a metà degli anni '70, consiste in un appartamento distribuito su un unico livello (secondo piano) di un edificio a 3 elevazioni fuori terra.

La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a. e compagni probabilmente in conci di tufo, finito da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiato con colori neutri e tenui. Il fabbricato è completato da una copertura piana calpestabile e accessibile da torrino scala su cui sono state alloggiate le cisterne ausiliarie dell'impianto idrico di adduzione.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

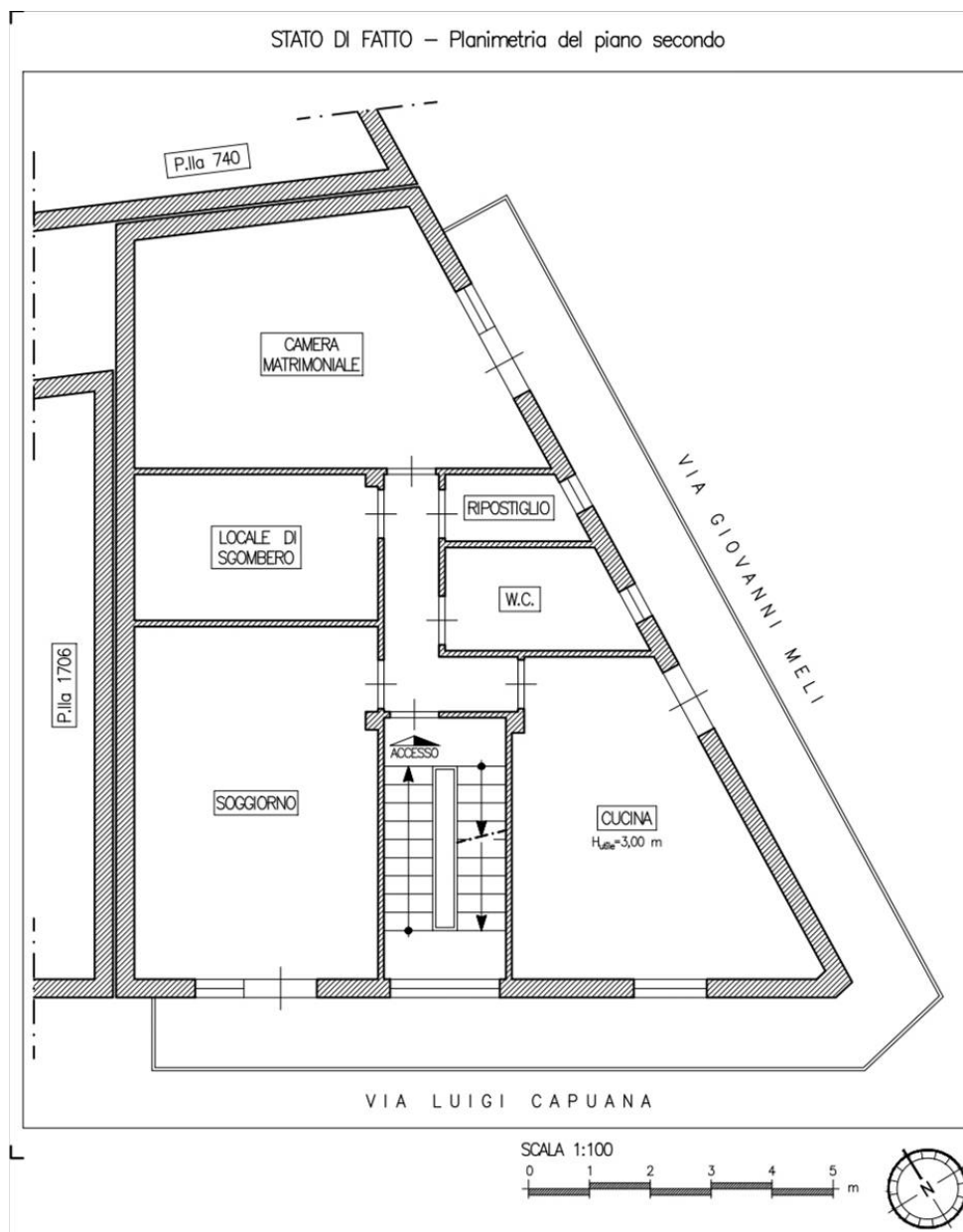
Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito al piano secondo.

Sotto il profilo puramente compositivo, l'unità immobiliare è caratterizzata dalla tradizionale e rigida separazione tra zona giorno e zona notte. Con accesso diretto dal vano scala, attraverso un piccolo ingresso si raggiunge la zona giorno composta dalla cucina abitabile e dal soggiorno. Un corridoio di distribuzione conduce alla zona notte composta dal bagno, un ripostiglio, un locale di sgombero (adibito al momento del



sopralluogo a stanza da letto singola), un piccolo ripostiglio e una camera da letto matrimoniale. Lungo entrambi i prospetti (su Via Giovanni Meli e su Via Luigi Capuana) corre un ampio balcone con accesso dalla camera da letto matrimoniale, dalla cucina e dal soggiorno. Tutti gli ambienti, a meno del locale di sgombero, risultano aeroilluminati dall'esterno e dotati di infissi in vetro e legno con serrande a cassettoni. Il bagno, rivestito da piastrelle fino all'altezza di circa 220 cm, risulta dotato dei sanitari essenziali (w.c., bidet e lavabo) con vasca a pavimento. La cucina è anch'essa rivestita da piastrelle fino all'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato.

Tutto l'appartamento risulta finito con pavimenti e rivestimenti (di non recente fattura), intonaco civile e tinte da interno.



RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1

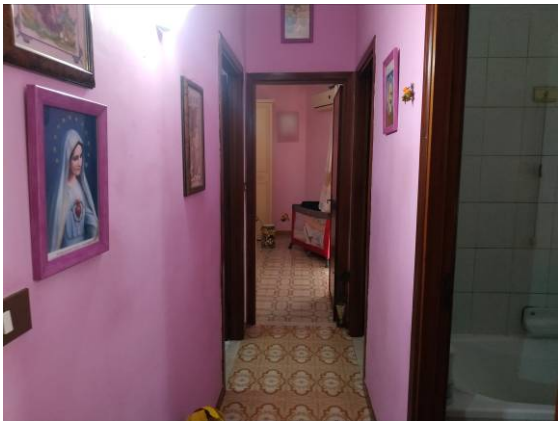
Prospetto Via Luigi Capuana



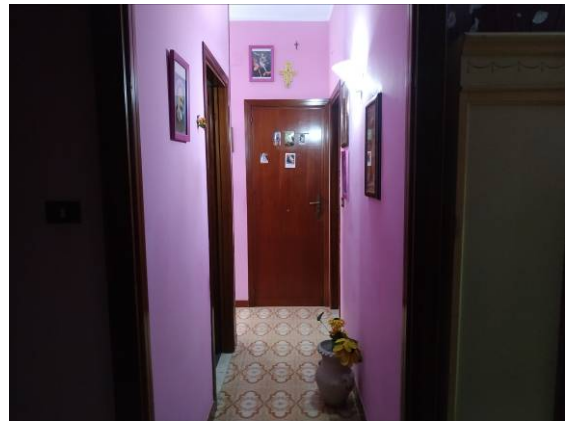
Prospetto Via Giovanni Meli



Vista ingresso



Camera da letto piano secondo



Cucina



Soggiorno



Camera Matrimoniale



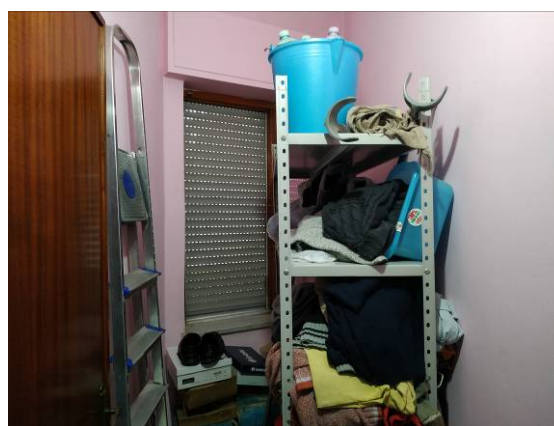
Locale di sgombero



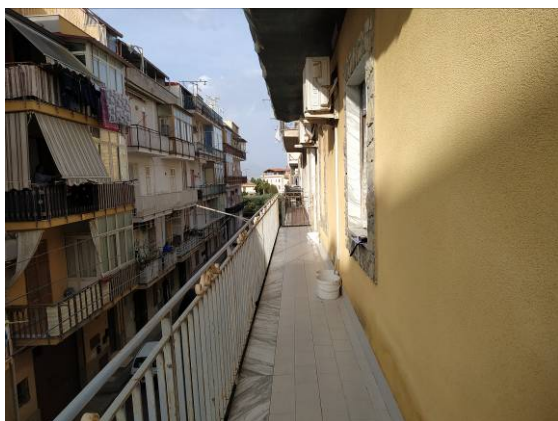
Bagno



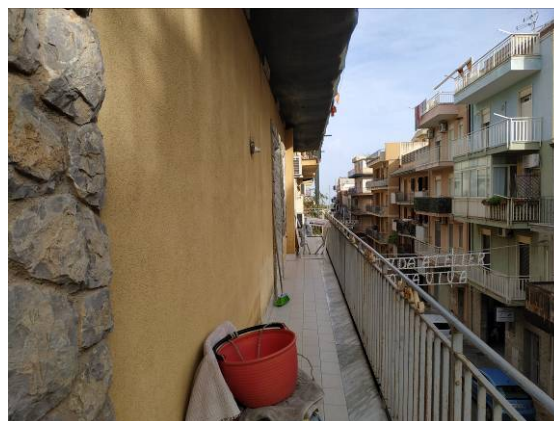
Ripostiglio



Balcone Via Luigi Capuana



Balcone Via Giovanni Meli



IMPIANTI

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua a collettore esterno (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas e caldaia. La fornitura dell'acqua avviene direttamente da acquedotto comunale con ulteriore ausilio di riserva idrica da 1.700 l (disposto sulla terrazza di copertura) senza autoclave. Lo scarico delle acque avviene direttamente in fognatura comunale. L'impianto elettrico del vano scala viene collegato e alimentato dal contatore



dell'immobile oggetto di pignoramento e dell'immobile del piano terra, a mesi alterni per la ripartizione delle spese. L'immobile è dotato di n°4 condizionatori (cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale e locale di sgombero) di cui funzionante, come da informazioni assunte durante il sopralluogo, solo quello a servizio della cucina.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in discreto stato sia sotto il profilo strutturale sia sotto il profilo manutentivo ed igienico-sanitario e risulta ad oggi agibile. Per quanto non esplicitato si rimanda agli elaborati grafici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis ****. Il proprietario lo utilizza con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1984	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maurizio Ficani	01/11/1984	9710	4659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	20/11/1984	45239	36809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	19/11/1984				

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 Donazione aveva per oggetto l'immobile allo stato grezzo e non ancora riportato al N.C.E.U. ma denunciato all'U.T.E. con scheda n°21 del 25/01/1977 nonchè la quota di 1/3 indiviso della terrazza sovrastante anch'essa non ancora riportata al N.C.E.U. ma denunciata all'U.T.E. con scheda n°22 del 25/01/1977



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Palermo il 30/09/2022

Reg. gen. 46562 - Reg. part. 37013

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) e caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) il cui costo stimato può essere quantificato in € 400,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto lo strumento urbanistico vigente e giusto Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°3247 del 16/02/2023 rilasciato allo scrivente dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi, la p.lla su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è zoonizzato in Zona Territoriale Omogenea B1/1 (Aree edificate ai margini del centro storico). Con concessione singola sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78), ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.

Tali interventi possono essere realizzati alle seguenti prescrizioni:

- per i lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà 9,00 mc/mq;
- per i lotti aventi una superficie compresa tra 120 e 200 mq, il volume massimo consentito sarà di 1.000 mc;
- in tutti gli altri casi quando esistano le opere di urbanizzazione primaria la densità fondiaria massima sarà di 5,00 mc/mq;
- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti 10,00 m;
- Distanza minima dai confini, in aderenza o nel caso di distacco, non inferiore a 5,00 m dal confine;
- Altezza massima assoluta una volta e mezzo la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a 11,00 m;
- Piani consentiti fuori terra tre più mansarda.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico di Ficarazzi è emerso che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento gode dell'Autorizzazione di Abitabilità del 04/07/1973 relativa alla porzione di immobile realizzata fino alla data dell'Abitabilità stessa. L'immobile oggetto di pignoramento. Il soggetto esecutato, con "Permesso di Costruire in Sanatoria" n°1868 del 09/11/2021 regolarizzava la realizzazione abusiva dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai precedenti proprietari o all'attuale esecutato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato D - Ufficio Tecnico).

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 al sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 e dall'analisi dei progetti depositati a corredo dell'istanza di rilascio del titolo edilizio in sanatoria rilasciato, si evince che **lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento è conforme allo stato dei luoghi assentito dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi.**

Inoltre lo scrivente riporta che l'esecutato non ha reso disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico e che l'immobile risulta privo del Certificato di Agibilità e Abitabilità.

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 20/07/2022, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. può essere quantificato in € 400,00. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come in precedenza esplicitato, l'immobile è inserito in un contesto condominiale non costituito.

L'esecutato in fase di sopralluogo ha riportato verbalmente che l'impianto elettrico del vano scala è autonomo ma viene collegato a mesi alterni direttamente all'impianto elettrico dell'immobile pignorato e dell'unità immobiliare di piano terra. Questo permette di dividere le spese della luce non in funzione dell'effettivo utilizzo, ma direttamente nella cedola di pagamento dell'energia elettrica dei titolari dei contratti a servizio dei due immobili.



STIMA DEL LOTTO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) – Via Luigi Capuana n°2
Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Via Luigi Capuana n°2, angolo Via Giovanni Meli. Distante circa 1 km dal Municipio e 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, appena fuori il centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su un unico livello (secondo piano) di un edificio a 3 elevazioni fuori terra oltre terrazza di copertura. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 3, Part. 733, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.920,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona periferica/sviluppo centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di tipo civile;
- Taglio commerciale = immobile di circa 120 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Ficarazzi in zona semiperiferica in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su *www.borsinoimmobiliare.it* e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.*

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" **il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 1.004 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 797 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo civile in



condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Le agenzie immobiliari consultate assegnano **un valore di mercato unitario pari a 920 €/mq** per gli immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, risultato dalla media matematica dei valori unitari medi delle agenzie consultate che fanno riferimento a trattative da loro condotte o a potenziali trattative nell'immediato futuro, al netto di eventuali provvigioni.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) **il valore di mercato unitario è pari a 764 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di agenzie immobiliari e di annunci pubblicitari, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 987 €/mq**, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 0,903**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 840 €/mq equivalente ad un valore di mercato totale di € 94.920,00**.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G – Stima del lotto).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Ficarazzi (PA) - Via Luigi Capuana n°2	113,00 mq	840,00 €/mq	€ 94.920,00	100,00%	€ 94.920,00
Valore di stima:					€ 94.920,00

Valore di stima: € 94.929,00

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto 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 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da Decreto di Nomina	15,00	%
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	400,00	€

Valore finale di stima: € 80.282,00

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.

Trabia, li 15/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) – Via Luigi Capuana n°2

Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Via Luigi Capuana n°2, angolo Via Giovanni Meli. Distante circa 1 km dal Municipio e 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, appena fuori il centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su un unico livello (secondo piano) di un edificio a 3 elevazioni fuori terra oltre terrazza di copertura. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 3, Part. 733, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Visto lo strumento urbanistico vigente e giusto Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°3247 del 16/02/2023 rilasciato allo scrivente dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi, la p.lla su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è zoonizzata in Zona Territoriale Omogenea B1/1 (Aree edificate ai margini del centro storico). Con concessione singola sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78), ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.

Prezzo base d'asta: € 80.282,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.282,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - Via Luigi Capuana n°2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 733, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	<p>Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia si segnalano le seguenti criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> — l'estradosso dei balconi (sia del piano secondo che della terrazza del piano terzo) appaiono ricoperti da una rete a maglia stretta (tipo telo ombreggiante) di colore verde che ne inibisce una indagine visiva. Adottata per evitare l'eventuale caduta di parti ammalorate di intonaci esterni, lo scrivente ha appurato che alla data del sopralluogo la rete installata non manifesta sovraccarichi di materiale di risulta tali da generare la rottura e il pericolo di caduta dall'alto di parti ammalorate dell'estradossi dei solai in aggetto. — nell'estradosso del solaio di copertura della camera da letto matrimoniale la presenza di umidità per effetto della quale appaiono evidenti macchie, muffe e variazioni cromatiche. Tale criticità è presente, seppur con grado decisamente inferiore anche nell'estradosso del solaio di copertura della cucina e del soggiorno, nonché nella parete di fondo del locale di sgombero. <p>Si ricorda in questa sede che l'immobile confina al piano superiore con la terrazza di copertura.</p>		
Descrizione:	Immobile ubicato a Ficarazzi (PA), in Via Luigi Capuana n°2, angolo Via Giovanni Meli. Distante circa 1 km dal Municipio e 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Ficarazzi, appena fuori il centro cittadino, l'immobile consiste in un appartamento distribuito su un unico livello (secondo piano) di un edificio a 3 elevazioni fuori terra oltre terrazza di copertura. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada pubblica dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis ****. Il proprietario lo utilizza con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.		

