

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Manzella Antonino**, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	3
<i>Titolarità</i>	4
<i>Confini</i>	4
<i>Consistenza</i>	5
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	6
<i>Dati Catastali</i>	8
<i>Stato conservativo</i>	10
<i>Parti Comuni</i>	10
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	10
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	11
<i>Stato di occupazione</i>	15
<i>Provenienze Ventennali</i>	16
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	16
<i>Regolarità edilizia</i>	19
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.455,40	28



In data 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Manzella Antonino, con studio in Corso Giuseppe La Masa 176 - 90019 - Trabia (PA), email antonino.manzella@libero.it, PEC antonino.manzella@ordineingpa.it, Tel. 339 3519593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c.

Villino ubicato a Ficarazzi (PA), C.da Piano di Mare in Via Antonello da Messina. Tra la SS113 e la SP74 (la litoranea di Ficarazzi, denominata Viale Europa), distante circa 2 Km dal palazzo municipale. L'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su un unico livello, oltre terrazzo e corte pertinenziale esterna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada privata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c.

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, redatto dallo scrivente di concerto al Custode Giudiziario nominato e depositato da quest'ultimo in data 13/11/2024, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento 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.



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 16/10/2024, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 09/08/1990.

Nessuna ulteriore annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi avevano scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati giusta "Atto di Vendita" del 07/11/2001, redatto dal notaio Dott. **** Omissis **** Rep. 45689 Rac. 14022, registrato a Palermo il 26/11/2001 e trascritto a Palermo il 08/11/2001 ai nn°43630/31940.

CONFINI

La particella in cui è stato edificato l'immobile pignorato (Fig. 2, P.Ila 942) confina:

- a nord con le p.Ile 941 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, abitazione in villino intestata a **** Omissis ****) e 551 (quest'ultima, dall'analisi dell'immagine satellitare, consiste in una porzione di strada denominata Via Antonella da Messina);
- a est con la p.Ila 404 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, frutteto intestato a **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a sud con la p.Ila 552 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, frutteto intestato a **** Omissis ****);
- a ovest con la p.Ila 1694 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, ente urbano) in cui insistono i fabbricati censiti con i mappali 1244 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, abitazione in villino suddiviso in n°2 subalterni entrambi intestati a **** Omissis ****, oltre a n°1 subalterno bene comune non censibile) e 1245 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, abitazione in villino suddiviso in n°4 subalterni intestati a **** Omissis **** e **** Omissis ****, oltre a n°2 subalterni beni comuni non censibili).



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina (Vani principali ed accessori diretti)	12,30 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,90 m	Terra
Corridoio (Vani principali ed accessori diretti)	4,30 mq	4,60 mq	1	4,60 mq	2,90 m	Terra
Camera singola (Vani principali ed accessori diretti)	7,70 mq	9,10 mq	1	9,10 mq	2,90 m	Terra
Camera matrimoniale (Vani principali ed accessori diretti)	15,20 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,90 m	Terra
Soggiorno (Vani principali ed accessori diretti)	28,80 mq	32,80 mq	1	32,80 mq	2,90 m	Terra
Bagno (Vani principali ed accessori diretti)	4,00 mq	4,90 mq	1	4,90 mq	2,90 m	Terra
Veranda ovest (Pertinenza esclusiva di ornamento diretta) - Fino a 25 mq	23,20 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,90 m	Terra
Veranda ovest (Pertinenza esclusiva di ornamento diretta) - Eccedenza	0,00 mq	2,00 mq	0,1	0,20 mq	2,90 m	Terra
Veranda di ingresso (Pertinenza esclusiva di ornamento diretta)	13,20 mq	15,20 mq	0,3	4,60 mq	2,90 m	Terra
Terrazzo e vano scala (Pertinenza esclusiva di ornamento indiretta) - Fino a 25 mq	100,20 mq	25,00 mq	0,15	3,80 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo e vano scala (Pertinenza esclusiva di ornamento indiretta) - Eccedenza	0,00 mq	83,00 mq	0,05	4,20 mq	0,00 m	Primo
Superficie scoperta (Superficie terreno - Area di sedime)	277,00 mq	277,00 mq	0,1	27,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				131,60 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima 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/2 - Abitazioni in villa e villini) 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 accessorie comunicanti computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq;

C) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti computata nella misura del 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;

D) della superficie scoperta (parchi, giardini e simili) computata nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

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;

- Le superfici dei vani scala va calcolata una sola volta nella sua proiezione a terra;

- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato è stato desunto da un rilievo metrico, dalle risultanze catastali e dalle planimetrie assentite in Comune.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 131,6 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 942 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 0,95 Piano Terra e Primo
Dal 01/01/1992 al 05/10/2015	Fino al 07/11/2001 **** Omissis ****; **** Omissis ****. Dal 07/11/2001 **** Omissis ****; **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 942 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Terra e Primo
Dal 05/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****; **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 942 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Terra e Primo
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****; **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 942 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 619,75 Piano Terra e Primo

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Tuttavia per completezza lo scrivente riporta in questa sede che i titolari catastali precedenti alla data dell'atto di compravendita del 07/11/2001 a favore dei soggetti eseguiti non corrispondono ai precedenti titolari reali. Infatti, diversamente da quanto riportato in visura, i precedenti proprietari dell'immobile oggetto di

pignoramento erano **** Omissis **** (titolare per 4/6 del diritto di proprietà), **** Omissis **** (titolare per 1/6 del diritto di proprietà) e **** Omissis **** (titolare per 1/6 del diritto di proprietà) come riportato nella Trascrizione nn°43630/31940 del 08/11/2001 dell'Atto di Compravendita. Tale situazione è probabilmente dovuta al fatto che i dati degli intestatari catastali antecedenti al 07/11/2001 derivano direttamente dall'impianto meccanografico (sistema cartaceo precedente alla meccanizzazione e informatizzazione del catasto). Infatti, come riportato in visura, nella tabella dedicata alla situazione degli intestati dal 07/11/2001 nella sezione "Dati derivanti da" sono riportati correttamente i dati dell'Atto di Compravendita (che ha trasferito la proprietà dai precedenti intestatari agli attuali soggetti eseguiti), con l'inciso però "passaggi intermedi da verificare". Si segnala infine che tale situazione è antecedente al ventennio considerato.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 04/07/1987 (antecedente all'impianto meccanografico) corrisponde alla data della variazione catastale (Pratica n°74309/1987, Classamento Automatico, in atti dal 10/02/1992);
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della Variazione Catastale (Variazione del quadro tariffario);
- la data del 05/10/2015 corrisponde alla data della Variazione Catastale (Pratica n°0277578, Variazione Toponomastica d'Ufficio);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data Variazione in Catasto (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 15/10/2024 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

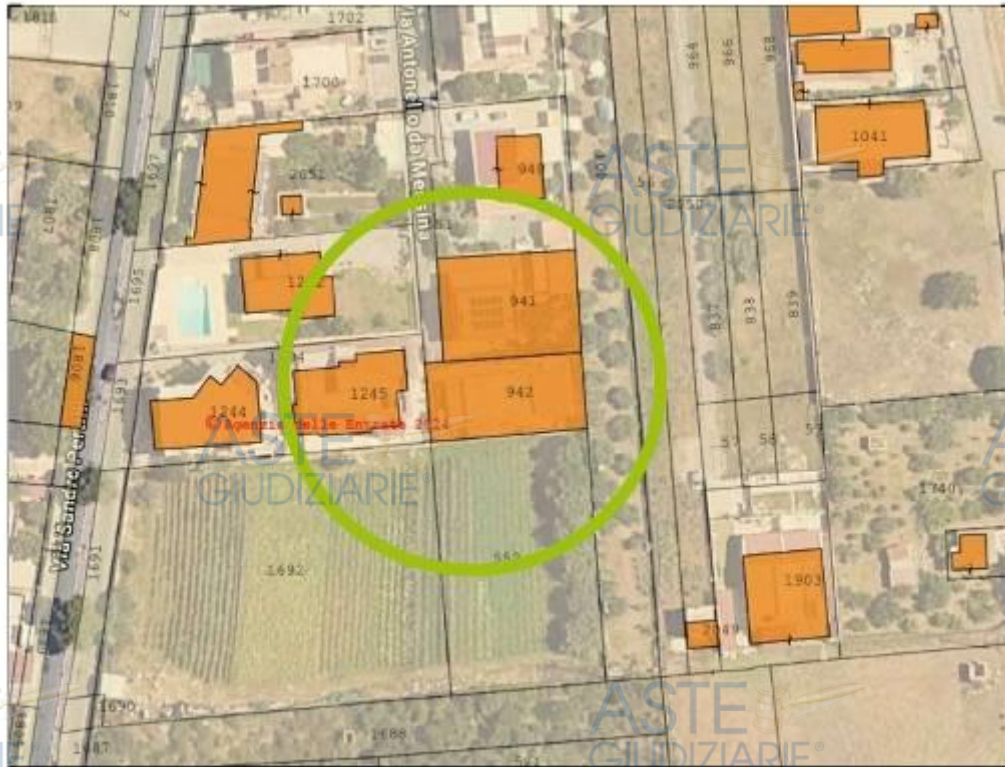
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	942			A7	6	5 vani	101 mq	619,75 €	Terra e Primo	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio - Ficarozzi
Estratta da Google Earth anno 2024
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

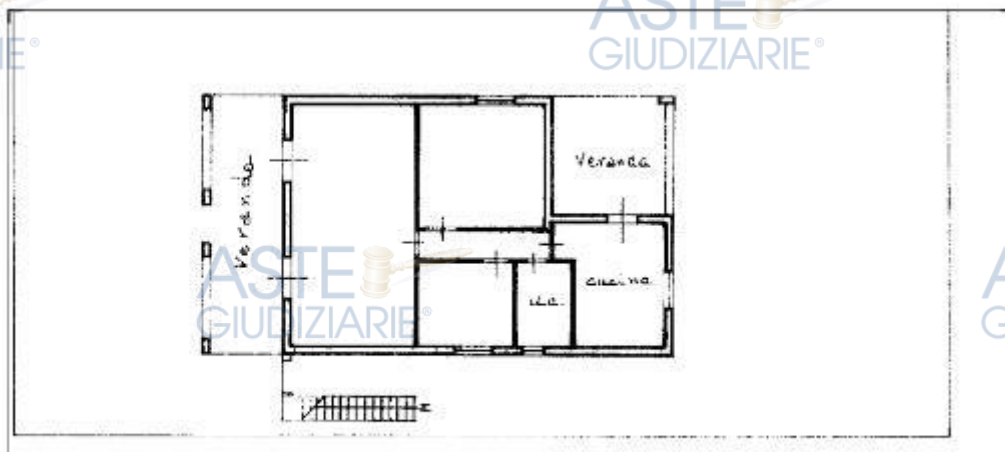
SCALA 1:500



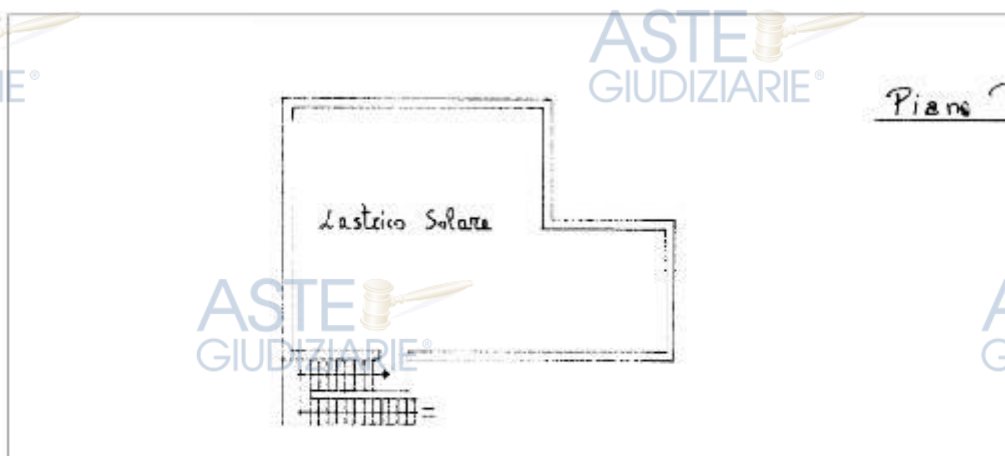
CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

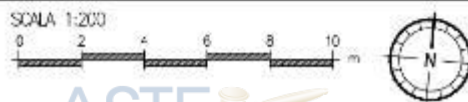
La prima difformità da segnalare è quella relativa all'accatastamento del fabbricato oggetto di pignoramento. Dall'analisi dell'Estratto di Mappa emerge chiaramente che in fase di accatastamento tutta la particella oggetto di pignoramento risulta "campita", come a dimostrare che l'immobile occupi l'intera particella. Come si evince dagli elaborati grafici prodotto, l'area di sedime dell'immobile occupa una quota parte dell'intera particella. Pressoché al centro della stessa, l'immobile è circondato da area libera adibita a corte pertinenziale, in parte pavimentata e in parte lasciata a verde.



Planimetria Catastale – Piano Terra



Planimetria Catastale – Piano Copertura



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 ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

- 1) Ampliamento di volume mediante la realizzazione di una veranda chiusa adibita a cucina nel prospetto est dell'immobile;
- 2) Ampliamento di volume mediante la chiusura della veranda nel fianco nord che attualmente è adibito ad ingresso;
- 3) Realizzazione dei corpi accessori adibiti a ripostiglio e doccia realizzati lungo il confine sud;
- 4) Una diversa distribuzione degli spazi interni.

Come esplicitato nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" tali difformità non sono assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Risulta necessario inoltre, provvedere alla redazione di un nuovo tipo mappale per aggiornare anche l'estratto di mappa e segnalare l'area di sedime reale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 1.500,00 gli oneri totali per la regolarizzazione catastale di quanto in

precedenza esplicitato. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

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

Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nel tompagno perimetrale del bagno, evidenti tracce di variazione cromatica dovuti alla condensa e una frattura alla base di un pilastro interno, dovuto probabilmente ad un rigonfiamento dei ferri d'armatura localmente attaccati dalla ruggine.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

L'immobile, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati, non ha al suo interno parti comuni con altri immobili. Infine, si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" per la descrizione della stradella di accesso all'immobile.

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 censo, livello o usi civici.

Tuttavia, nell'atto di provenienza è testualmente riportato:

*"(...omissis...) Nella vendita sono compresi tutti gli annessi e connessi, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e quelle passive se legalmente esistenti, quali risultano dall'atto del 29/05/1972 in Notaro **** Omissis ****, ivi reg.to il 19/06/1972 al n.977 e trascritto il 16/06/1972 ai nn.22726/18118, tutto incluso e nulla escluso. L'accesso all'immobile oggi venduto avviene dalla stradella esistente della larghezza di metri cinque, che attraversa il limitrofo fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****; come da atto del 03/06/1965 in Notaro **** Omissis ****, qui registrato al n°7827 e trascritto il 07/06/1965 ai nn°17971/14912. Il tutto - per diritti, comproprietà, servitù ed altro - esattamente descritto nell'atto di cui appresso del 22/12/1977 in Notaro **** Omissis ****, il cui testo relativo qui si intende integralmente ripetuto e trascritto. (...omissis...)"*

Nella trascrizione del 16/06/1972 nn.22726/18118 è testualmente riportato:

*"(...omissis...) Il suddetto fondo (n.d.r. Fg. 2 P.IIIa 551 oggetto di atto, confinante con l'immobile oggetto di procedura e unico passaggio verso la strada pubblica Via Nazionale attraverso anche la p.IIIa 790) ha diritto di accesso dalla stradella, della larghezza di metri cinque, esistente, che attraversa il limitrofo fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****, come da atto del 3 giugno 1965 in Not. **** Omissis ****, (...omissis...) trascritto in Palermo il 7 giugno 1965 ai n.ri 17971/14912, mentre a sua volta è gravato da una servitù passiva di passaggio a favore del rimanente limitrofo terreno del Sig. **** Omissis **** (n.d.r. fondo su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento), mediante il prolungamento della predetta stradella, largo metri cinque e per una larghezza di metri dieci."*

Pertanto, dall'analisi della documentazione reperita, lo scrivente è in grado di asserire che l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è libero da qualsiasi servitù attiva e passiva ma gode di una servitù di passaggio sulla limitrofa p.lla 551 (trascrizione del 16/06/1972 nn.22726/18118) su cui è stata realizzato un tratto stradale, che gode a sua volta di una servitù di passaggio sulla confinante p.lla 790 (trascrizione del 07/06/1965 nn°17971/14912).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito nella litoranea di Ficarazzi, C.da Piano di Mare in Via Antonello da Messina l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito interamente al piano terra, oltre terrazza sovrastante e corte pertinenziale esterna. La zona è caratterizzata da immobile a carattere residenziale, su strada privata.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Nello stato di fatto in cui si trova, il bene oggetto di procedura consiste in un villino residenziale, con accesso dal fianco ovest, attraverso una veranda e direttamente in soggiorno, e dal fianco nord, attraverso un ingresso. Dall'ingresso si raggiunge la cucina, realizzata nella veranda chiusa sul fianco est. Dallo stesso ingresso, attraverso un lungo corridoio di distribuzione si raggiungono la camera da letto matrimoniale, due stanze singole, più piccole, un bagno e un ampio soggiorno, dotato di camino.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

L'unità immobiliare, già presente nelle aereofotogrammetrie di Ficarazzi al 1983, è stata realizzata con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. Senza effettuare indagini invasive (carotaggi o altro), lo scrivente ipotizza che i solai potrebbero essere stati realizzati in laterocemento, i compagni esterni in blocchi di tufo, così come i tramezzi interni prevalentemente in segati di tufo. La copertura della veranda che ospita la cucina, invece, è stata realizzata con struttura in legno. Le murature esterne risultano finite da intonaco civile tipo Li Vigni e completate da una banconata di circa un metro dal piano di calpestio in marmo botticino, che riveste anche la struttura della veranda del fianco ovest. Le pareti interne risultano invece finite in tonachino e tinteggiate da idropittura, in alcuni ambienti a tonalità bianca o tenue e in altri dai colori vivaci e ricercati. I pavimenti interni degli ambienti interni sono finiti da parquet del tipo clip-clap. Il bagno e alcuni inserti della veranda-cucina hanno le pareti rivestite da piastrelle in gres-porcellanato. La corte esterna è pavimentata con piastrelle di cemento da esterni, a meno di una porzione di terreno adiacente il confine est e recintata con un muro basso in cls e ringhiera metallica lungo tutti i confini. L'accesso alla corte è garantita da un cancello carrabile in metallo. Attraverso una scala in cls sul fianco sud dell'abitazione, si raggiunge la terrazza di copertura, dotata di parapetto anticaduta di altezza di circa un metro. L'immobile è completato da una piccola struttura in muratura adiacente il confine sud, che ospita una doccia a cielo aperto e un piccolo ripostiglio, oltre ad una struttura prefabbricata su ruote (di proprietà dei soggetti eseguiti) che funge da magazzino e locale deposito.

INFISSI E IMPIANTI

Tutti gli ambienti interni sono dotati di porte in legno, infissi a battente e persiane in pvc (a meno di quelli del soggiorno che sono in legno). Gli infissi della cucina veranda sono invece scorrevoli, dotati di zanzariere.

Il villino è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (sia in adduzione che in scarico) completamente sottotraccia ed è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori presenti però non in tutti gli ambienti, così come alcuni condizionatori a split interni. La produzione di acqua calda sanitaria avviene grazie ad una caldaia installata nel ripostiglio adiacente l'ingresso e alimentata da una piccola bombola a gpl all'esterno del fabbricato. La fornitura di acqua avviene direttamente da condotta idrica comunale e viene anche raccolta anche in una riserva idrica di 3.000 litri dotata di autoclave di spinta. Infine, lo scarico delle acque nere del villino, avviene tramite una fossa Imhoff a pozza assorbente.

IMG 1_Prospetto Nord



IMG 2_Prospetto Ovest



IMG 5_Prospetto Sud



IMG 6_Prospetto Est



IMG 7_Prospetto Ovest



IMG 8_Prospetto deposito su ruote



IMG 12_Ingresso



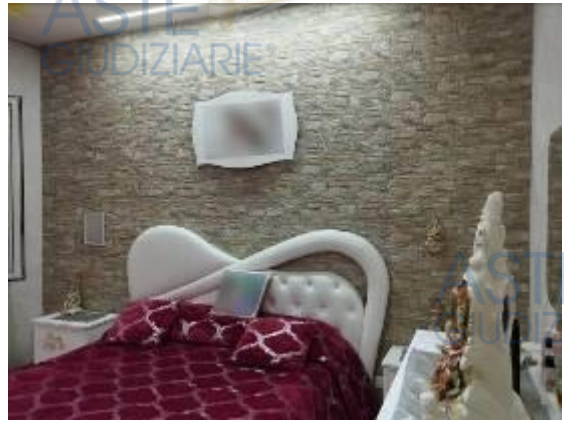
IMG 13_Cucina



IMG 18_Corridoio di distribuzione



IMG 20_Camera da letto matrimoniale



IMG 24_Camera da letto singola



IMG 27_Camera da letto singola



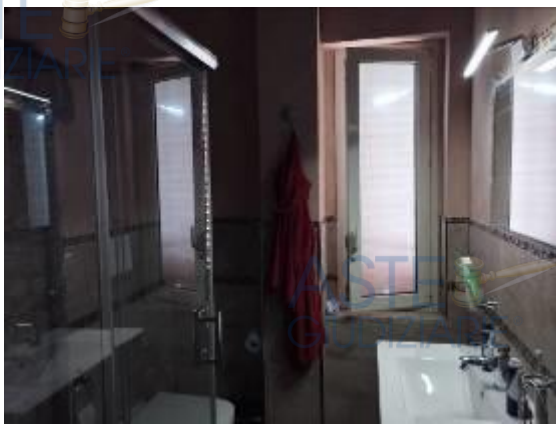
IMG 30_Soggiorno



IMG 31_Soggiorno



IMG 18_Corridoio di distribuzione



IMG 35_Veranda



IMG 37_Terrazzo



IMG 39_Terrazzo



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

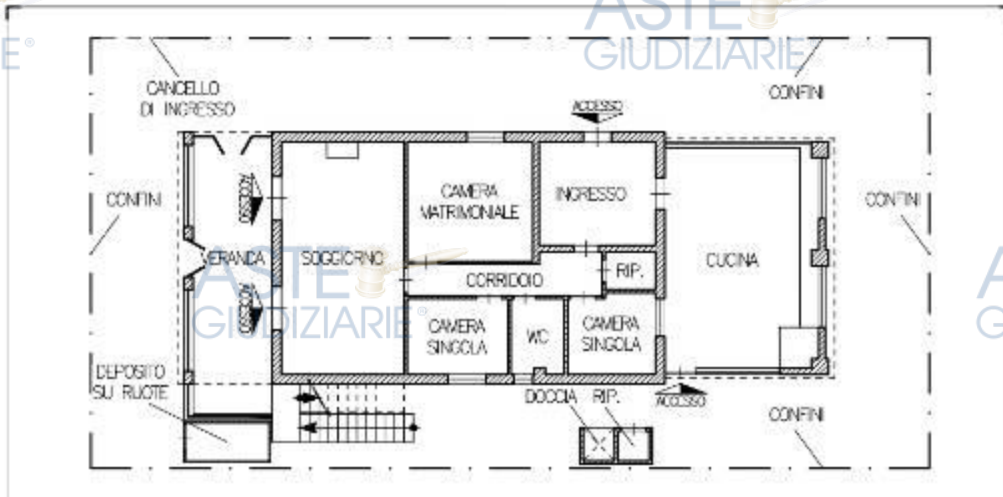
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

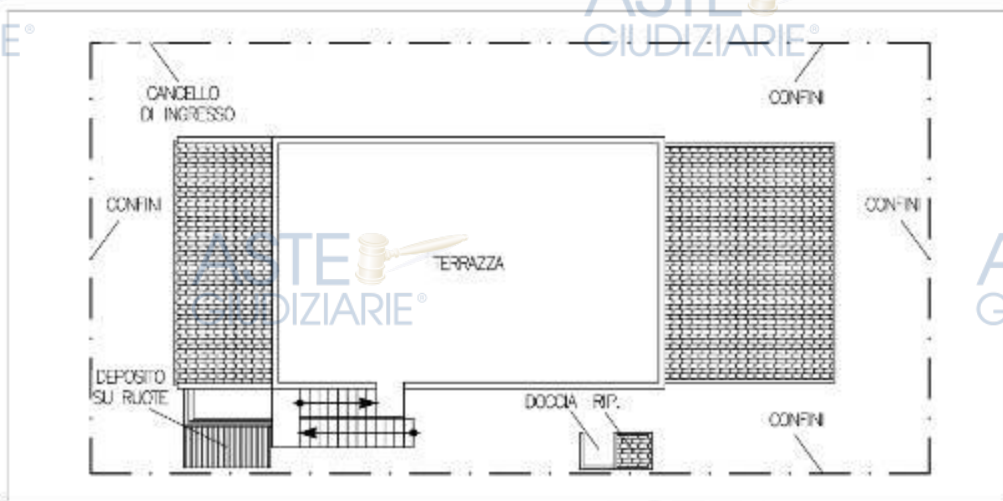
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Stato di Fatto - Piano Terra



Stato di Fatto - Copertura



CONSIDERAZIONI FINALI.

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali, a meno di alcuni aspetti che saranno affrontati nel paragrafo dedicato, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari per la rimessa in pristino. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile ed abitabile.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà dei soggetti esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano come residenza, per loro e per tutto il loro nucleo familiare, occupandolo con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà.

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

Periodo	Proprietà - **** Omissis ****; - **** Omissis ****	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 07/11/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maurizio Ficani	07/11/2001	45698	14022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	08/11/2001	43630	31940
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palermo	26/11/2001				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di Compravendita del 07/11/2001 a favore dei soggetti eseguiti e avente ad oggetto l'immobile oggetto di procedura, è stato redatto da potere di **** Omissis ****, precedente titolare per 4/6 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, precedente titolare per 1/6 del diritto di proprietà e **** Omissis ****, precedente titolare per 1/6 del diritto di proprietà. A **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, la quota di 1/6 è pervenuta il 17/02/1982 giusta denuncia di successione n°43 vol. 4113 per decesso di **** Omissis ****. A **** Omissis **** la quota di 3/6 è pervenuta per acquisto del terreno, insieme al coniuge **** Omissis **** giusta atto di compravendita in Notaio **** Omissis **** del 22/12/1977, registrato a Palermo il 10/01/1978 al n°922 e trascritto il 16/01/1978 ai nn°1955/1529.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Palermo il 08/11/2001

Reg. gen. 43631 - Reg. part. 5119

Importo: € 123.949,66

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 61.974,83

Spese: € 61.974,83

Percentuale interessi: 5,015 %

Rogante: Dott. Maurizio Ficani

Data: 07/11/2001

N° repertorio: 45699

N° raccolta: 14023

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****

Alla presente iscrizione è correlata l'Iscrizione del 25/06/2021 nn°29739/3240 (Ipoteca in rinnovazione).

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 19/08/2004

Reg. gen. 41242 - Reg. part. 11117

Importo: € 6.029,84

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.014,92

Rogante: **** Omissis ****

N° repertorio: 129765/2004

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****.

Alla presente iscrizione è correlata l'Annotazione del 10/01/2013 nn°1321/143 (Cancellazione Totale).

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 05/05/2008

Reg. gen. 25088 - Reg. part. 4804

Importo: € 115.102,52

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.551,26

Rogante: **** Omissis ****

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 118863/2007

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73

Iscritto a Palermo il 02/01/2009

Reg. gen. 45 - Reg. part. 16

Importo: € 4.233,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.116,81

Rogante: **** Omissis ****

Data: 21/11/2008

N° repertorio: 149486/2008

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****.

Alla presente iscrizione è correlata l'Annotazione del 29/05/2020 nn°20809/4827 (Cancellazione Totale).

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 25/06/2021

Reg. gen. 29739 - Reg. part. 3240

Importo: € 123.949,66

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 61.974,83

Spese: € 61.974,83

Rogante: **** Omissis ****

Data: 07/11/2001

N° repertorio: 45699

N° raccolta: 14023

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****

La presente iscrizione è riferita all'iscrizione del 08/11/2001 nn°43631/5119 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo).

Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 08/11/2001

Reg. gen. 43630 - Reg. part. 31940

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 14/03/2018

Reg. gen. 9887 - Reg. part. 7737

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato:

**** Omissis ****.

Con Ordinanza del 15/05/2018 il Tribunale Civile di Termini Imerese - Sezione EE.II. dichiarava estinta la procedura 54/2018 e ordinava la cancellazione della Trascrizione n°9887/7737 del 14/03/2018.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 26/07/2024

Reg. gen. 37307 - Reg. part. 30122

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 10/01/2013

Reg. gen. 1321 - Reg. part. 143

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

Contro **** Omissis ****

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 29/05/2020

Reg. gen. 20809 - Reg. part. 4827

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 provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

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

- Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:
 - Spese tecniche per la redazione e presentazione della C.I.L.A. (compresa di Direzione Lavori), che comporta una spesa stimata totale di € **1.200,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;

- Costo per la demolizione delle opere illegittime e rimessa in pristino stato assentito in Comune, che comporta una spesa stimata totale di **€ 10.500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- Spese tecniche per la redazione delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico, che comporta una spesa stimata totale di **€ 600,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- Redazione dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica), che comporta una spesa stimata totale di **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- Spese tecniche per la redazione e presentazione della S.C.A. (compresa di Direzione Lavori), che comporta una spesa stimata totale di **€ 1.000,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- Oneri di regolarizzazione catastale al fine di regolarizzare le difformità catastali e stimate dallo scrivente in **€ 1.500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'U.T.C. di Ficarazzi è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato ultimato nel 1978 senza alcun atto autorizzatorio.

In data 29/05/1986 veniva protocollata al n°827 Istanza di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 85/47, a corredo della quale venivano depositati gli Elaborati Grafici di Progetto, la Perizia Giurata, il Certificato di Idoneità Sismica e le ricevute di versamento dell'intera oblazione.

In data 13/12/2000 gli uffici preposti della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali, con Comunicazione Prot. n°13512/I richiedevano all'intestatario dell'Istanza di Sanatoria una integrazione documentale meglio specificati nella comunicazione stessa. Tuttavia, tale integrazione non veniva mai effettuata e di conseguenza la Soprintendenza non ha mai rilasciato nulla osta per la conclusione della procedura di sanatoria, atteso che l'immobile si trova in una fascia di vincolo ambientale compresa tra i 150 e i 300 m dalla linea di costa.

In data 29/05/2001 gli uffici preposti rilasciavano Certificato di Congruità degli Importi Versati Prot. n°4749/CC, che tuttavia "non costituisce presupposto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, la quale resta subordinata altresì alla verifica di sanabilità dell'immobile in riferimento alla normativa vigente, ai pareri previsti dall'art. 9 della L.R. 34/96 e al parere di cui alla legge 1497/39 e ss.mm.ii. da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA."

Di fatto ad oggi l'immobile risulta essere stato realizzato senza un permesso autorizzatorio ma con una Istanza di Condono Edilizio attualmente ancora in itinere, atteso che il Comune di Ficarazzi non ha provveduto ad emettere un provvedimento di diniego.

Ovviamente, non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai soggetti eseguiti o ai precedenti proprietari, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Ficarazzi, rappresentano la situazione assentita al comune relativa alla villetta plurifamiliare oggetto di Concessione Edilizia.

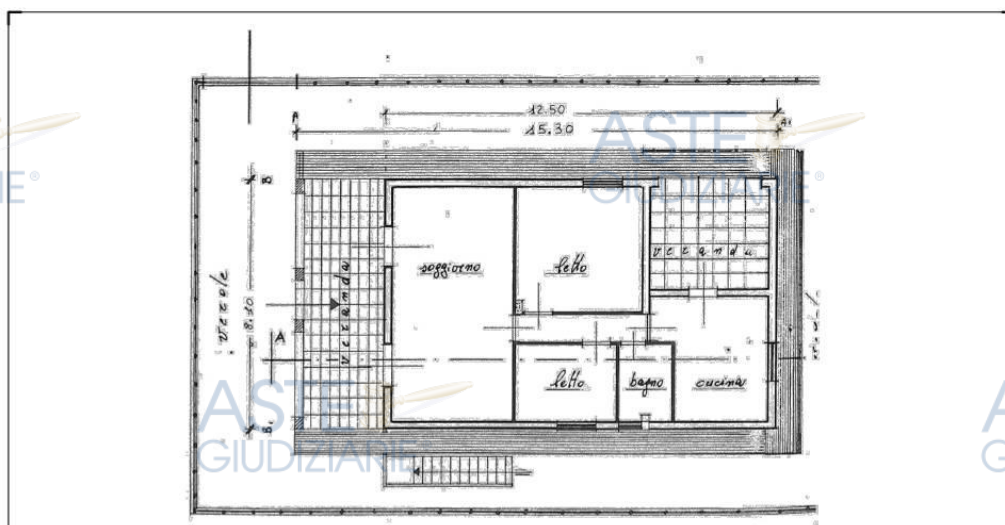
Alla data odierna, per quanto comunicato dagli uffici preposti del Comune di Ficarazzi, non sussistono motivi ostativi per il rilascio del titolo in sanatoria dell'immobile secondo lo stato di fatto rappresentato negli elaborati tecnici a corredo dell'istanza di condono, previo ottenimento del nulla osta delle Soprintendenza dei BB.CC.AA..

Lo scrivente declina ogni responsabilità in merito ad ogni eventuale atto successivo alla presente relazione emesso dal Comune di Ficarazzi e invita il potenziale aggiudicatario a verificare presso l'U.T.C. la potenziale presenza di atti successivi alla data odierna circa l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria.

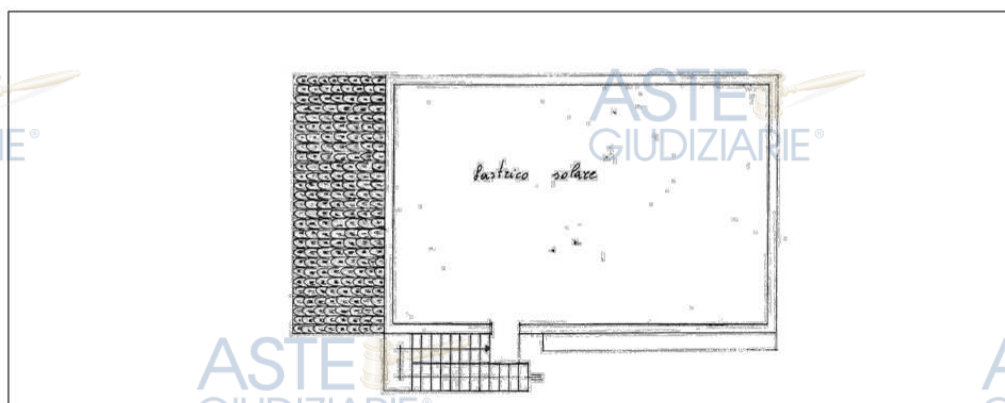
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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 e dall'analisi degli elaborati tecnici a corredo dell'Istanza di Condono Edilizio Prot. n° 827 del 29/05/1986, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato dai suddetti elaborati tecnici reperiti dall'U.T.C. di Ficarazzi.



Situazione Assentita in Comune – Piano Terra



Situazione Assentita in Comune – Piano Copertura

SCALA 1:200



Le difformità riscontrate sono:

- 1) Ampliamento di volume mediante la realizzazione di una veranda chiusa adibita a cucina nel prospetto est dell'immobile;
- 2) Ampliamento di volume mediante la chiusura della veranda nel fianco nord che attualmente è adibito ad ingresso;
- 3) Realizzazione dei corpi accessori adibiti a ripostiglio e doccia realizzati lungo il confine sud;
- 4) Una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per completare l'iter del rilascio del titolo in sanatoria è necessario il ripristino dei luoghi, riportare cioè lo stato dei luoghi in conformità con gli elaborati tecnici a corredo dell'Istanza di Condono Edilizio Prot. n° 827 del 29/05/1986. Sarà quindi necessario:

- Presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) agli uffici preposti del Comune di Ficarazzi relativa alle opere di seguito elencate:
 - Demolizione della veranda chiusa adibita a cucina sul prospetto est dell'immobile;
 - Demolizione del tompagno di chiusura dell'ingresso e ripristinare la veranda del fianco nord;
 - Demolizione dei corpi accessori adibiti a ripostiglio e doccia in aderenza al confine sud;
 - Ripristino della distribuzione interna degli ambienti come da progetto;
- Presentare l'integrazione della documentazione richiesta agli uffici preposti della Soprintendenza ai BB.CC.AA per l'ottenimento del nulla osta;
- Redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile;
- Redigere le certificazioni degli impianti elettrico e idrico;
- Presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente redigendo apposito computo metrico estimativo utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- Spese tecniche per la redazione e presentazione della C.I.L.A. (compresa di Direzione Lavori) = € 1.200,00;
- Costo per la demolizione delle opere illegittime e rimessa in pristino stato assentito in Comune = € 10.500,00;
- Spese tecniche per la redazione delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico = € 600,00;
- Spese tecniche per la redazione e trasmissione dell'A.P.E. = € 300,00;
- Spese tecniche per la redazione e presentazione della S.C.A. = € 1.000,00.

Utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 13.600,00**.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non è costituito in condominio né in consorzi o supercondomini con gli immobili limitrofi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq)

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

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto, inevitabilmente, alla formazione di n°1 lotto unico così composto:

- Lotto n°1:
 - Bene n°1 - Villino e corte di pertinenza, al catasto censito ed identificato al Fig. 2, P.Illa 942 di categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini) di 6°cl., consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq (86 mq escluse aree scoperte), rendita di € 619,75, sito in Ficarazzi in Via Antonello da Messina snc, distribuito interamente al piano terra oltre terrazza di pertinenza sovrastante.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c.
Villino ubicato a Ficarazzi (PA), C.da Piano di Mare in Via Antonello da Messina. Tra la SS113 e la SP74 (la litoranea di Ficarazzi, denominata Viale Europa), distante circa 2 Km dal palazzo municipale. L'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su un unico livello, oltre terrazzo e corte pertinenziale esterna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 942, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 117.124,00

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 suburbana/Lungomare La Marina;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni in villini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 150 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 suburbana nel lungomare 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 nonché i dati riportati nel servizio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai valori dichiarati negli atti di compravendita.

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 in ville o villini in condizioni manutentive ordinarie (normali) è **pari a 846 €/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 852 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in ville o villini in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che il valore di mercato dichiarato medio unitario è **pari a 880 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale in ville o villini in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media

matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

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 806 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in ville o villini.

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 annunci pubblicitari e dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, 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 846 €/mq**, risultato della media matematica 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 1,052**.

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 889,99 €/mq**, arrotondato a **890 €/mq** e equivalente ad un valore di mercato totale di **€ 117.124,00**.

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 - Villetta Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c.	131,60 mq	890,00 €/mq	€ 117.124,00	100,00%	€ 117.124,00
Valore di stima:					€ 117.124,00

Valore di stima: € 117.124,00

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Redazione e presentazione C.I.L.A. (compresa di Direzione Lavori)	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Costo per la demolizione opere illegittime e rimessa in pristino stato assentito in Comune	10500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Redazione certificati degli impianti	600,00	€
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Redazione e presentazione tipo mappale e variazione catastale	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Redazione e presentazione S.C.A.	1000,00	€

Valore finale di stima: € 84.455,40

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, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manzella Antonino

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c. Villino ubicato a Ficarazzi (PA), C.da Piano di Mare in Via Antonello da Messina. Tra la SS113 e la SP74 (la litoranea di Ficarazzi, denominata Viale Europa), distante circa 2 Km dal palazzo municipale. L'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su un unico livello, oltre terrazzo e corte pertinenziale esterna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 942, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 84.455,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.455,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - C.da Piano di Mare - Via Antonello da Messina s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 942, Categoria A7	Superficie	131,60 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, durante le attività di sopralluogo, lo scrivente riscontrava nel tompagno perimetrale del bagno, evidenti tracce di variazione cromatica dovuti alla condensa e una frattura alla base di un pilastro interno, dovuto probabilmente ad un rigonfiamento dei ferri d'armatura localmente attaccati dalla ruggine. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Villino ubicato a Ficarazzi (PA), C.da Piano di Mare in Via Antonello da Messina. Tra la SS113 e la SP74 (la litoranea di Ficarazzi, denominata Viale Europa), distante circa 2 Km dal palazzo municipale. L'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su un unico livello, oltre terrazzo e corte pertinenziale esterna. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, su strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà dei soggetti esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano come residenza, per loro e per tutto il loro nucleo familiare, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.		

