TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Butticè Calogero, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 unita con 113/2025 del R.G.Es.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
e per essa GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.
Codice fiscale: 05828330638
sede legale via Santa Brigida n.39 Napoli
contro
[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Palermo (PA) il [redacted]
residente in via Vittorio Emanuele Orlando, n. 40/b Santa Flavia (PA)
[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Palermo (PA) il [redacted]
residente in via Vittorio Emanuele Orlando, n. 40/b Santa Flavia (PA)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b (catasto civ. 38/b), piano Terra rialzato (catasto piano Terra) int. 1
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893, sub. 1
- **Bene N°2** – Quota 1/5 indiviso dell'area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893
- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769



SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 12
Stato conservativo 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 20
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 21
Normativa Urbanistica 22
Stima / Formazione Lotti 23
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto Unico 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 unita con 113/2025 del R.G.E. 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.500,00 27

INCARICO

In data 16/01/2025, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b (catasto civ. 38/b), piano Terra rialzato (catasto piano Terra) int. 1
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893, sub. 1
- **Bene N°2** – Quota 1/5 indiviso dell'area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893
- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769

I beni suddetti verranno trattati in un unico Lotto

DESCRIZIONE

Il bene N.1 è un alloggio popolare sito al piano terra rialzato di una piccola palazzina residenziale di due elevazioni fuori terra lato destro e di tre elevazioni lato sinistro entrando dalla scala centrale condominiale a servizio di 5 alloggi sito in via Vittorio Emanuele Orlando n.40/b (38/b catastale). È composto da ingresso su cucina abitabile con veranda, soggiorno con finestra, corridoio, wc doccia con finestrina, camera letto con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra.
Il bene N.2 è quota di 1/5 indiviso dell'area di sedime del fabbricato dov'è ubicato l'alloggio in oggetto.
Il bene N.3 è quota di 1/9 indiviso dell'area libera condominiale di pertinenza degli alloggi popolari.
È di fatto uno spazio recintato di circa 80 mq, pavimentato con piccoli gaietti per tutta la superfice e qualche albero da frutta ai margini, utilizzato bonariamente dagli esecutati.



LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b (catasto civ. 38/b), piano Terra rialzato (catasto piano Terra) int. 1
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893, sub. 1
- **Bene N°2** – Quota 1/5 indiviso dell'area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893
- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769

Individuazione fabbricato da foto satellitare



Raffronto foto satellitare con estratto mappa



Individuazione area di pertinenza da foto satellitare



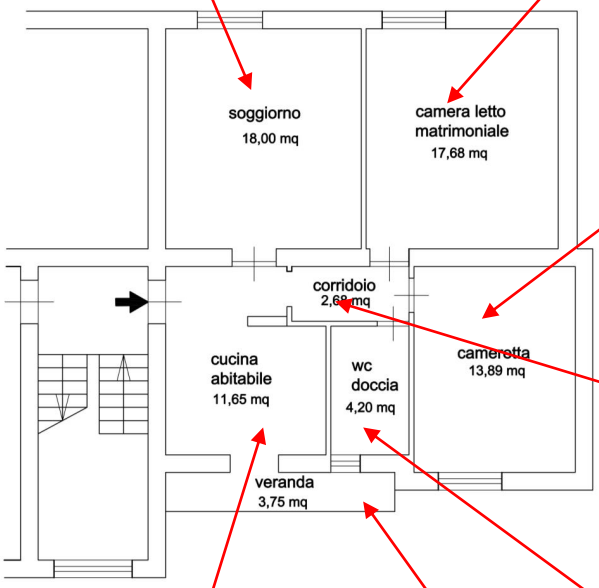
Raffronto foto satellitare con estratto mappa



Rilievo fotografico Bene N°1:





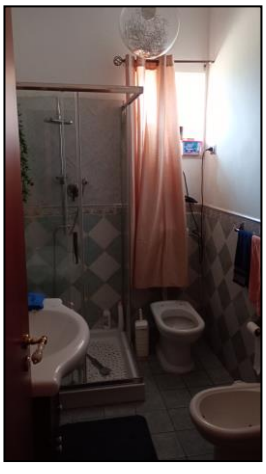












Rilievo fotografico Bene N°3:













COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.
Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 19/02/2025 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

Il Bene N°1 oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nata a Palermo (PA) il [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Palermo (PA) il [redacted]

coniugati in regime di comunione dei beni
L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:
[redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted] (Proprietà 1/2)

Il Bene N°2 oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nata a Palermo (PA) il [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Palermo (PA) il [redacted]

coniugati in regime di comunione dei beni
L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:
[redacted] (Proprietà 1/10)
[redacted] (Proprietà 1/10)

Il Bene N°3 oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nata a Palermo (PA) il [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Palermo (PA) il [redacted]

coniugati in regime di comunione dei beni
L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:
[redacted] (Proprietà 1/18)
[redacted] (Proprietà 1/18)

CONFINI:

Il Bene N°1 confina con la via Vittorio Emanuele Orlando, con vano scala e con alloggio complanare di proprietà di terzi.

Il Bene N°2 suddetto confina da tutti i lati con area patrimoniale regionale.

Il Bene N°3 suddetto confina da tre lati con area patrimoniale regionale individuato con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] e/o loro aventi causa.

CONSISTENZA

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/B, piano Terra rialzato, int. 1,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6 part. 893, sub. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio popolare	68,10mq	84,80 mq	1,00	84,80 mq	2,90 m	terra rialzato
veranda	3,75 mq	3,75 mq	0,30	1,12 mq		
	Totale superficie convenzionale:			**85,92 mq**		
	Incidenza condominiale:			**0,00**		
	Superficie convenzionale complessiva:			**85,92 mq**		

Il Bene 1 non è comodamente divisibili.

- **Bene N° 2** – Quota 1/5 indiviso dell'area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893.

Destinazione	Superficie Netta (catastale)	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area di sedime	205,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq		
	Totale superficie convenzionale:			**205,00 mq**		
	Incidenza condominiale:			**0,00**		
	Superficie convenzionale complessiva:			**205,00 mq**		

- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769

Destinazione	Superficie Netta (catastale)	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno di pertinenza	1.248 mq	1.248,00 mq	1,00	1.248,00 mq		
	Totale superficie convenzionale:			**1.248,00 mq**		
	Incidenza condominiale:			**0,00**		
	Superficie convenzionale complessiva:			**1.248,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N°1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 20/06/1986	**DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANE RAMO FINANZE (proprietà 1/1)**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5,5 vani Rendita € 0,52
Dal 20/06/1986 al 01/01/1992	**[redacted] (proprietà 1/2)** **Nata a [redacted] (AG) il [redacted]** **[redacted] (proprietà 1/2)** **Nato a [redacted] (PA) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/4 Classe 6 Consistenza 5,5 vani Rendita € 0,52
Dal 01/01/1992 al 10/10/2006	**[redacted] (proprietà 1/2)** **Nata a [redacted] (AG) il [redacted]** **[redacted] (proprietà 1/2)** **Nato a [redacted] (PA) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 10/10/2006 al 16/10/2007	**[redacted] (proprietà 1/1)** **Nato a [redacted] (Pa) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 16/10/2007 al 15/01/2013	**[redacted] (proprietà 1/1)** **Nato a [redacted] (Pa) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 15/01/2013 al 09/11/2015	**[redacted] (proprietà 1/2)** **Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]** **[redacted] (proprietà 1/2)** **Nato a Palermo (Pa) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 09/11/2015 al 28/11/2024	**[redacted] (proprietà 1/2)** **Nata a [redacted] (Pa) il [redacted]** **[redacted] (proprietà 1/2)** **Nato a Palermo (Pa) il [redacted]**	**Catasto Fabbricati** Fg. 6, Part. 893, Sub. 1 Categoria A/1 Consistenza 5,5 vani Superficie Cat.: totale 86 m^2 totale escluse aree scoperte: 83 m^2 Rendita € 340,86

Bene N°2

passato all' Ente Urbano

Bene N°3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 01/08/2007	**DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede Palermo (proprietà 1/1)**	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 765 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1920 mq Reddito dominicale € 0,30 Agrario € 0,10

Dal 01/08/2007 al 30/05/2012	**DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede Palermo (proprietà 1/1)**	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1248 mq Reddito dominicale € 0,19 Agrario € 0,06
Dal 30/05/ 2012 al 15/01/2013	**proprietà 1/3:** **DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede in Palermo (PA)** **proprietà 1/9:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63:** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/63:** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/9 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/9 in regime comunione dei beni:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/9 fino al 25/11/2018:** [redacted] **nata a** [redacted] **(SU) il** [redacted] **proprietà 1/9 fino al 15/01/2013:** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted]	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1248 mq Reddito dominicale € 0,19 Agrario € 0,06
Dal 15/01/ 2013 al 25/11/2018	**COMPRAVENDITA 15/01/2013** **proprietà 1/18 in regime di comunione dei beni** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/18 in regime di comunione dei beni** [redacted] **nato a Palermo (PA) il** [redacted]	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1248 mq Reddito dominicale € 0,19 Agrario € 0,06
Dal 25/11/2018 al 30/06/2020	[redacted] **25/11/2018** **proprietà 1/108** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 1/108 fino a 30/06/2020** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted]	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1248 mq Reddito dominicale € 0,19 Agrario € 0,06

	proprietà 1/108 fino a 30/06/2020 [redacted] **nato a** [redacted] **(SU) il** [redacted]	
Dal 30/06/2020 al 28/04/2025	**COMPRAVENDITA del 30/06/2020** **proprietà 11/216 regime di comunione beni** [redacted] **nato a** [redacted] **(PA) il** [redacted] **proprietà 11/216 regime di comunione beni** [redacted] **nata a** [redacted] **(PA) il** [redacted]	**Catasto Terreni** Fg. 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo Classe 2 Superficie 1248 mq Reddito dominicale € 0,19 Agrario € 0,06

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n.40/B, piano Terra rialzato, int. 1,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6 part. 893, sub. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	**Foglio**	**Part**	**Sub.**	**Zona Cens**	**Categ.**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	6	893	1		A/4	6	5,5 vani	totale 86 m^2 totale escluso aree scoperte: 83 m^2	€ 340,86	T	

- **Bene N° 2** – Quota 1/5 indiviso area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893 (ente urbano)

Catasto Terreni									
Dati identificativi				**Dati di classamento**					
Sezione	**Foglio**	**Part**	**Sub.**	Porz.	**Qualità**	**Classe**	Superficie	Reddito	
								Dominicale	Agrario
	6	893			ENTE URBANO		205mq		

- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769

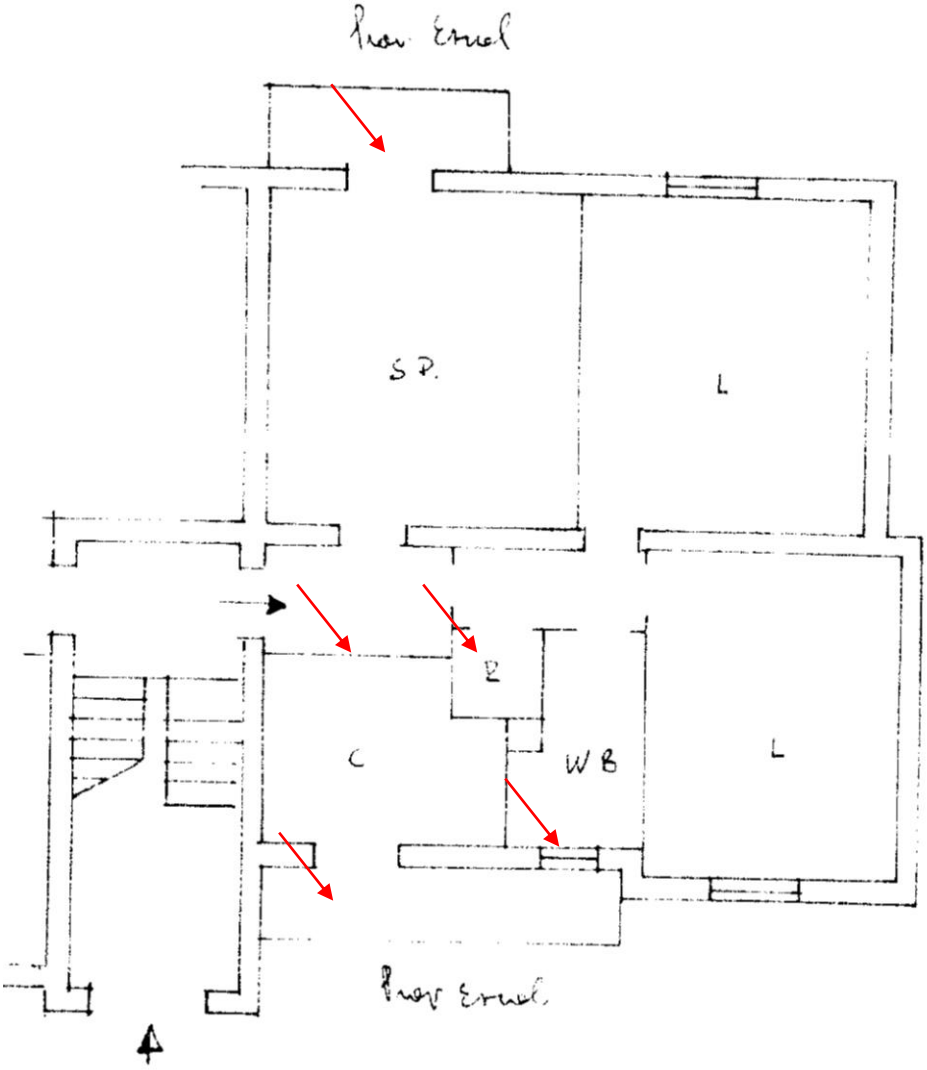
Catasto Terreni									
Dati identificativi				**Dati di classamento**					
Sezione	**Foglio**	**Part**	**Sub.**	Porz.	**Qualità**	**Classe**	Superficie	Reddito	
								Dominicale	Agrario
	6	2769			INCOLT PROD	2	1248 mq	€ 0,19	€ 0,06

La distribuzione planimetrica del Bene N.1 non risulta conforme alla planimetria catastale del 17/01/1961. In sede di sopralluogo del 22/03/2025 sono state riscontrate alcune difformità:
- è state soppressi il corridoio d'ingresso per allargare la cucina
- è stato soppresso il ripostiglio a beneficio della cucina e del wc-doccia.
- la finestra del wc-doccia è stata spostata e rimpicciolita.
- il balcone è stato verandato e usato come angolo cucina.
- Il soggiorno è privo di balcone.

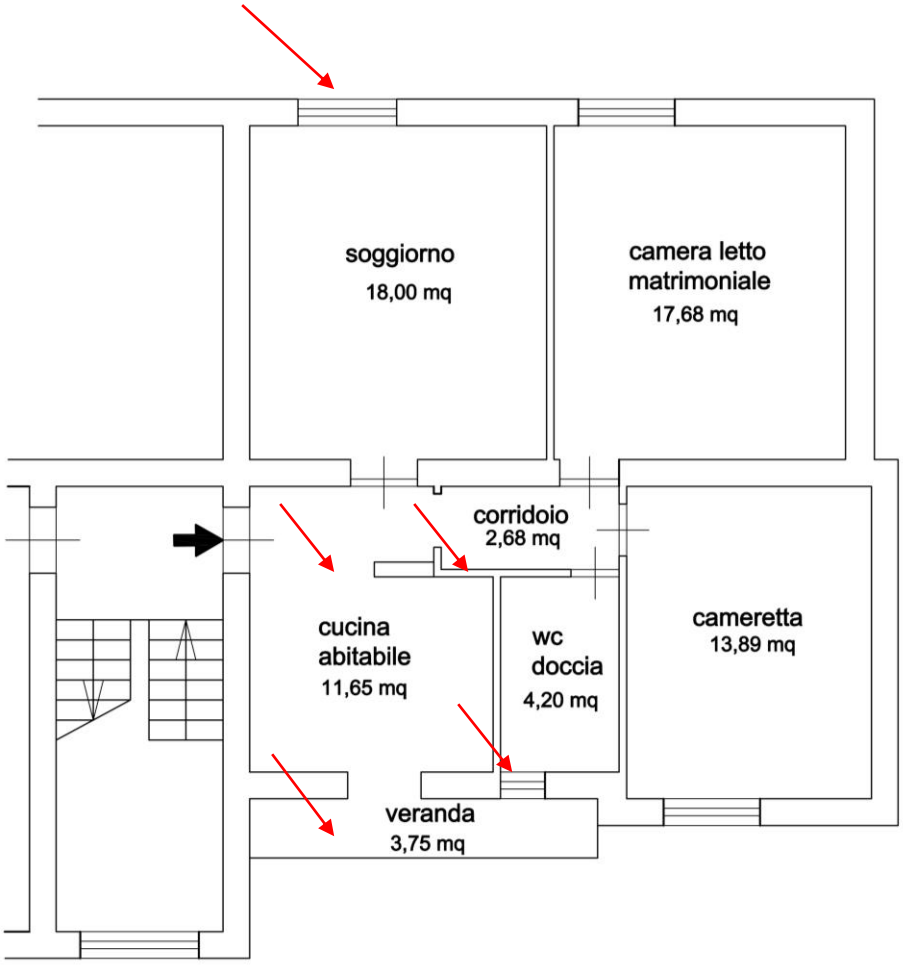
Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene in oggetto presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato i beni in oggetto

Corrispondenza planimetrie:

Planimetria Catastale del 17/01/1961:



Planimetria di rilievo del 22/03/2025:



STATO CONSERVATIVO

In data 22/03/2025 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali nel Bene N°1 ed è emerso che lo stato di manutenzione della palazzina risulta in pessima condizione manutentivo, con la presenza di macchie di umidita in vari punti del prospetto principale.
All'interno dell'alloggio ci sono macchie di condensa nel soffitto della camera da letto matrimoniale, del wc-doccia e del soggiorno, del balcone verandato. Ci sono anche problemi di umidità di risalita nella parete della cucina lato scala condominiale.

In data 05/11/2025 lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali nel Bene 3 in oggetto ed è emerso che lo stato di manutenzione del terreno di pertinenza risulta curato e viene usato come spazio esterno di svago a servizio dell'abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, i solai sono in latero-cementizio, la copertura è costituita da un lastrico solare e da un terrazzo, i prospetti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili.
L'alloggio è costituito principalmente da pavimentazione in marmo, in ceramica nella cucina, nella veranda e nel wc-doccia. Le pareti interni di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, piastrellate nel wc-doccia. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia. Gli infissi sono in alluminio del tipo a persiane.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso effettuato presso il Bene N.1 in data 22/03/2025, risultava occupato dai debitori [redacted] e [redacted] assieme ai genitori della sig.ra [redacted].
Al momento dell'accesso effettuato presso il Bene N.3 in data 05/11/2025, risultava utilizzato bonariamente dai debitori [redacted] e [redacted] come spazio esterno di svago

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N°1:

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">15/01/2013</td><td rowspan="11">proprietà per 1/2
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/2
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Siciliano Anna Maria</td><td>15/01/2013</td><td>35565</td><td>25209</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>16/01/2013</td><td>2488</td><td>2055</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">16/10/2007</td><td rowspan="11">proprietà per 1/1
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
proprietà per 1/4
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/4
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/4
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/4
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Siciliano Anna Maria</td><td>16/10/2007</td><td>31904</td><td>22103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>14/11/2007</td><td>73469</td><td>46628</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">16/10/2007</td><td rowspan="11">proprietà per 6/36
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 6/36
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 6/36
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]</td><td colspan="4">Accettazione tacita di Eredità</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Siciliano Anna Maria</td><td>16/09/2007</td><td>31904</td><td>22103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>14/11/2007</td><td>73468</td><td>46627</td></tr>
</table>

	proprietà per 6/36 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà per24/36 [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]	**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
16/10/2007	proprietà per 3/36 [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 3/36 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 3/36 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 3/36 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 6/36 [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà per1/2 [redacted] nata a [redacted] (AG) il [redacted]	Accettazione tacita di Eredità			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Siciliano Anna Maria	16/09/2007	31904	22103
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	14/11/2007	73467	46626
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
10/10/2006	proprietà per 1/1 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà per 1/1 Presidenza della Regione Siciliana sede in Palermo	Compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Siciliano Anna Maria	16/10/2006	30708	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	24/09/2007	64444	41031
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
17/05/2006	proprietà per 4/24 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 4/24 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà per 4/24 [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]	Successione			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			17/05/2006	211	175
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	24/11/2009	89258	65916

<table>
<tr><td></td><td><u>proprietà per 4/24</u>
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
<u>proprietà per 4/6</u>
[redacted]
nato a [redacted] (PA)
il [redacted]</td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>17/02/2005</td><td>proprietà per 1/12
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/12
[redacted]
Nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/12
[redacted]
Nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/12
[redacted]
Nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
proprietà per 1/12
[redacted]
Nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
proprietà per 1/2
[redacted]
nata a [redacted] AG)
il [redacted]</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>17/05/2005</td><td>81</td><td>174</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>3/11/2009</td><td>83998</td><td>61806</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>20/06/1986</td><td>proprietà per 1/1
[redacted]
Nato a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
<u>proprietà per 1/1</u>
Presidenza della Regione Siciliana sede in Palermo</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Siciliano Anna Maria</td><td>20/06/1986</td><td>4639</td><td>2414</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>4/12/1987</td><td>45515</td><td>34284</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Bene N°2:
passato all'Ente Urbano

Bene N°3:

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">30/06/2020</td><td rowspan="6">proprietà per 11/216
[redacted]
nato a [redacted] (Pa)
il [redacted]
proprietà per 11/216
[redacted]
nata a [redacted] (PA)
il [redacted]
contro
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio in Palermo Sanfilippo Maria</td><td>30/06/2020</td><td>20635</td><td>12204</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>24/07/2020</td><td>20692</td><td>30359</td></tr>
<tr><td rowspan="6">25/11/2018</td><td rowspan="6">proprietà 1/108
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]
proprietà 1/108 fino a 30/06/2020
[redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted]</td><td colspan="4">Successione causa morte Sorgia Angela</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>25/10/2019</td><td>282917</td><td>88888</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo</td><td>29/10/2019</td><td>47568</td><td>36618</td></tr>
<tr><td colspan="4">Accettazione tacita di Eredità</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Siciliano Anna Maria</td><td>30/06/2020</td><td>20635</td><td>12204</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg.N°</td><td>Vol.N°</td></tr>
</table>

	proprietà 1/108 fino a 30/06/2020 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/108 fino a 30/06/2020 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/108 fino a 30/06/2020 [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/108 fino a 30/06/2020 [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà 1/9 [redacted] nata a [redacted] (SU) il [redacted]	Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	11/09/2020	36659	25836

15/01/2013	proprietà 1/18 in regime di comunione dei beni [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/18 in regime di comunione dei beni [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà 1/9: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Siciliano Anna Maria	15/01/2013	35565	25209
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	16/01/2013	2488	2055

30/05/2012	proprietà 1/3: DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede in Palermo (PA) proprietà 1/9: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63 in regime comunione dei beni: [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63 in regime comunione dei beni: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63 in regime comunione dei beni: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63 in regime comunione dei beni: [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63: [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/63: [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/9 in regime comunione dei beni: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] proprietà 1/9 in regime comunione dei beni: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted]	Compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio in Palermo Sanfilippo Maria	30/05/2012	15810	8896
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio pubblicità Immobiliare di Palermo	12/09/2012	31294	39285

	proprietà 1/9 fino al 25/11/2018: [redacted] nata a [redacted] (SU) il [redacted] proprietà 1/9 fino al 15/01/2013: [redacted] nato a [redacted] (PA) il [redacted] contro proprietà 6/9: DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede in Palermo (PA)				
Impianto meccanografico del 08/03/1988	proprietà per 1/1 DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA sede Palermo	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N°1:
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 28/04/2025 per il bene N.1 in oggetto, è risultato la seguente formalità pregiudizievole:

Trascrizione

- **Pignoramento immobiliare:**
  Trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/01/2025
  Reg. gen. 31 – Reg. part. 6
  Quota: intera proprietà
  A favore di Amoc-Asset Management Company S.p.a. sede in Napoli (N)
  Contro [redacted] & [redacted]
  per la quota di 1/1 di piena proprietà
  in regime di comunione legale dei beni
  su riportato Foglio 6 Part. 893 Sub. 1 sito nel Comune di Santa Flavia (PA)

Iscrizione

- [redacted]**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo:**
  Iscritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/01/2013
  Reg. gen. 2489 – Reg. part. 146
  Quota: intera proprietà
  A favore di Unipol Banca S.p.a. sede in Bologna
  a carico [redacted] & [redacted]
  per la quota di 1/1 di piena proprietà
  in regime di comunione legale dei beni
  su riportato Foglio 6 Part. 893 Sub. 1 sito nel Comune di Santa Flavia (PA)

Bene N°2: passato all'Ente Urbano

Bene N°3:
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 15/11/2025 per il bene N.3 in oggetto, è risultato la seguente formalità pregiudizievole:

Trascrizione

- **Pignoramento immobiliare:**
  Trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/08/2025
  Reg. gen. 31891 – Reg. part. 40408
  Quota: intera proprietà
  A favore di Amoc-Asset Management Company S.p.a. sede in Napoli (N)
  Contro [redacted] & [redacted]
  per la quota di 1/9 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
  terreno riportato Foglio 6 Part. 2769 sito nel Comune di Santa Flavia (PA)
  per la quota di 1/5 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
  terreno riportato Foglio 6 Part. 893 sito nel Comune di Santa Flavia (PA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N°1:
La costruzione è una casa popolare costruita nel periodo antecedente al 01/09/1967, è considerata regolare salvo accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva.
In seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Santa Flavia (PA) del 17/04/2025, non sono state trovate pratica inerente all'immobile in oggetto. (vedi allegato)
Non è stato trovato niente neppure all'Ufficio Patrimonio dell'istituto Case Popolari sede in Palermo.
a seguito richiesta presa visione atti del 23/04/2025
Lo scrivente procederà dunque alla verifica dello stato legittimo dell'immobile confrontando il rilievo effettuato il 22/03/2025 con la planimetrica catastale del 17/01/1961.
Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto non risulta conforme alla planimetria catastale, in quanto: sono state riscontrate le seguenti difformità:
- è state soppressi il corridoio d'ingresso per allargare la cucina
- è stato soppresso il ripostiglio a beneficio della cucina e del wc-doccia.
- la finestra del wc-doccia è stata spostata e rimpicciolita.
- il balcone è stato verandato e usato come angolo cucina.
- il soggiorno è privo di balcone.

Non è stato presentato nessuna comunicazione per i lavori di diversa distribuzione degli spazzi interni, e richieste per lo spostamento della finestra de wc-doccia, ne permessi per la veranda nel balcone.
Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati attraverso la presentazione al Comune di Santa Flavia di una S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi della L.R. n.16/2016), previo Parere di sussistenza (ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali. La veranda può essere regolarizzata con art. 20 della L.R. n.4/2003 se si ripristina l'originale destinazione d'uso del balcone rimuovendo l'angolo cucina.
Definita la suddetta pratica, previa variazione catastale, si potrà procedere alla segnalazione certificata di abitabilità (S.C.A.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile è dotato di certificato energetico / APE. predisposto il 10/01/2013 dall'Arch. Nancy Scammacca.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio tramite presentazione di istanza di SCIA ai sensi della L.R. 16/2016, e la SCA ai sensi della L.R. 16/2016, art. 20, l'Attestazione di Prestazione Energetica, comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche viene stimato a **€ 5.000,00** (questo importo potrà tuttavia subire variazione in fase di istruzione)

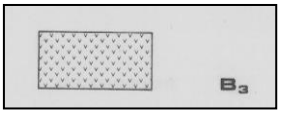
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NORMATIVA URBANISTICA

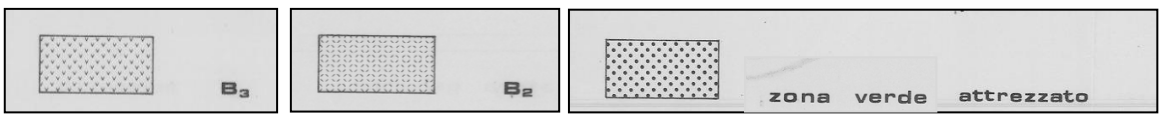
Bene 1 e 2:
L'Alloggio popolare e l'area di sedime ricadono nel PRG in **zona "B3**" (aree urbane di margine di completamento) con le seguenti prescrizioni: densità edilizia mc/mq 3,30, H max 9,80, rapporto di copertura 3,5/10, distacchi mt 5,00.





Bene 3:
Il terreno di pertinenza fa parte della particella 2769 foglio 6 che ricade nel PRG in massima parte in zona **"verde Attrezzature Sportiva"** dove è consentita la costruzione di edifici e campi da gioco destinati alla pratica delle varie discipline sportive con le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità non maggiore di mc/mq 1,00, altezza massina ml. 10,00, rapporto di copertura 2/10, distacchi dalle costruzioni dai limiti di lotto ml. 10,00, distacchi dalle strade ml. 15,00, in piccola parte in **zona "B2"** (aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio) con le seguenti prescrizioni: indice fondiario massimo mc/mq 4,00, H max m 11, distacco dai confini ml. 5,00 ed in piccola parte in **zona "B3**" (aree urbane di margine di completamento) con le seguenti prescrizioni: indice fondiario massimo mc/mq 3,00, H max m 10, distacco dai confini ml. 5,00
Piano Regolatore Generale Comune Santa Flavia del 28/08/1987 tav. B.3.a1 (estratto)





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al lotto oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Unico Lotto cosi costituito:

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b, piano Terra rialzato, int. 1,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6 part. 893, sub. 1
- **Bene N° 2** – Quota 1/5 indiviso area di sedime del fabbricato,
  censito al Catasto terreni del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 893
- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale,
  censito al Catasto fabbricati del Comune Santa Flavia (PA) foglio 6, part. 2769

Il bene N.1 è un alloggio popolare sito al piano terra rialzato di una piccola palazzina residenziale di due elevazioni fuori terra lato destro e di tre elevazioni lato sinistro entrando dalla scala centrale condominiale a servizio di 5 alloggi sito in via Vittorio Emanuele Orlando n.40/b (38/b catastale).
È composto da ingresso su cucina abitabile con veranda, soggiorno con finestra, corridoio, wc doccia con finestrina, camera letto con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra.
Insiste in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo **"B3**" (aree urbane di margine di completamento)
Identificato al Catasto Fabbricati
Bene N.1: censito al Catasto Fabbricato del Comune di Santa Flavia (PA) al Fg. 6, Part. 893, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: totale 86 m^2, escluso aree scoperte 83m^2, Rendita: € 340,86
Il bene N.1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il bene N.2 è l'area di sedime sotto il fabbricato dov'è collocato il bene N.1
Identificato al Catasto Fabbricati
Bene N.2: censito al Catasto Terreno del Comune di Santa Flavia (PA) al Fg. 6, Part. 893,
Qualità Classe Ente Urbano, superficie 205mq
Il bene N.2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà quota (1/5) indiviso

Il bene N.3 è una porzione indivisa di dell'area condominiale di pertinenza degli alloggi popolari.
È di fatto uno spazio recintato di circa 80mq, pavimentato con piccoli gaietti per tutta la superfice e qualche albero da frutta ai margini, utilizzato bonariamente dagli esecutati.
Identificato al Catasto Fabbricati
Bene N.3: censito al Catasto Fabbricato del Comune di Santa Flavia (PA) al Fg. 6, Part. 2769, Qualità Incolto produttivo Classe 2 Superficie 1248 m^2, Reddito Dominicale € 0,19 Agrario € 0,06
Il bene N.3 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà quota (1/9) indiviso

Valore di stima del Lotto Unico: **€ 52.500,00**

Criterio e Metodo di stima:

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato degli immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche dei Beni e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Bene N°1: Dall'analisi del mercato immobiliare, attraverso le informazioni assunti dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e le stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra €/mq 700,00 e €/mq 800,00 per Abitazione di tipo popolare.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Santa Flavia (PA), riferito al 2° semestre 2024 "Zona B1 Centrale/Centro Abitato" Tipologia:

-Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 780,00 ed un massimo di €/mq 1150,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare per tipologia:

-Abitazione in stabili di 2° fascia di zona valore minimo €/mq 802 valore medio €/mq 960 valore massimo €/mq 1.117

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene 1 da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al bene in oggetto è pari: **€/mq 700,00**

Bene N° 2: il valore di stima dell'area di sedime è ceduto indiviso a titolo gratuito

Bene N°3: Dall'analisi del mercato immobiliare, attraverso le informazioni assunti dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e le stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra €/mq 3,00 e €/mq 5,00 per terreni similari. In relazione alle specifiche caratteristiche del Bene in oggetto, si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al bene in oggetto è pari: **€/mq 3,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N.1: Quota 1/1 Alloggio popolare ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando n.40/B piano Terra rialzato	85,92 mq	700,00 €/mq	€ 60.144,00	1/1	€ 60.144,00
Bene N.2: Quota 1/5 indivisa Area di sedime fabbricato	205,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	1/5	€ 0,00
Bene N3: Quota 1/9 indivisa Area condominiale	1.248,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.744,00	1/9	€ 416,00
				Valore Totale di stima:	€ 60.560,00

Valore di stima Lotto Unico: € 60.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	5,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 52.532,10

In cifra tonda <u>€ 52.500,00</u>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale Termini Imerese, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Il.mo Giudice Giovanna Debernardi e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Termini Imerese, li 25/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buttice' Calogero

ELENCO ALLEGATI:

1) Visura storica bene N°1, 2, 3
2) Rilievo fotografico bene N°1, 3
3) Estratto di mappa bene N°1, 3
4) Planimetria catastale bene N°1
5) Planimetria di rilievo bene N°1
6) Ispezione ipotecaria

nota di trascrizione del 16/01/2013 nn. 2488/2055

titolo telematico del 16/01/2013 nn. 2488/2055 (atto compravendita)

nota di trascrizione del 12/09/2012 nn. 39285/31294

titolo telematico del 12/09/2012 nn. 39285/31294 (atto compravendita)

nota di trascrizione del 04/08/2025 nn. 40408/31891 (pignoramento)

elenco formalità foglio 6 part. 893 sub. 1

elenco formalità foglio 6 part. 2769

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Alloggio popolare (cat. A/4) ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b (catasto civ. 38/b), piano Terra rialzato (catasto piano Terra) int. 1

  Il bene N.1 è un alloggio popolare sito al piano terra rialzato di una piccola palazzina residenziale di due elevazioni fuori terra lato destro e di tre elevazioni lato sinistro entrando dalla scala centrale condominiale a servizio di 5 alloggi sito in via Vittorio Emanuele Orlando n.40/b (38/b catastale). È composto da ingresso su cucina abitabile con veranda, soggiorno con finestra, corridoio, wc doccia con finestrina, camera letto con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra.
  Identificato al catasto Fabbricati
  Bene N.1- Catasto fabbricati Comune di Santa Flavia Fg. 6, Part. 893, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: 86 m^2 Totale escluse aree scoperte: 83 m^2 rendita: € 32.54, piano terra

- **Bene N° 2** – Quota 1/5 indiviso area di sedime del fabbricato.

  Il bene N.2 è l'area di sedime del fabbricato dov'è collocato il bene N.1
  Identificato al catasto Fabbricati
  Bene N.2- Catasto Terreni Comune di Santa Flavia Fg. 6, Part. 893, Qualità Classe Ente Urbano, superficie 205mq

- **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale.

  Il bene N.3 è un terreno di pertinenza del bene N.1 sito nell'area libera condominiale a servizio degli alloggi popolari. È di fatto uno spazio recintato di circa 80 mq, pavimentato con piccoli gaietti per tutta la superfice e con qualche albero da frutta ai margini.
  Identificato al catasto Fabbricati.
  Bene N.3- Catasto fabbricati Comune di Santa Flavia Fg. 6, Part. 2769, qualità incolto produttivo, classe 2, Superficie 1.248 mq Reddito Dominicale € 0,19 Agrario € 0,06

Prezzo base d'asta: **€ 52.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 UNITO 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.500,00

• **Bene N° 1** – Alloggio popolare (cat. A/4)			
Ubicazione:	Ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b, piano Terra rialzato, int. 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio popolare Identificato al catasto Fabbricati Foglio 6, Part. 893, sub. 1 Categoria A/4	**Superficie convenzionale**	85,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'alloggio popolare è discreto, tranne che ci sono macchie di condensa nel soffitto della camera da letto matrimoniale, nel wc-doccia e nel soggiorno, oltre che nella nel balcone verandato. ci sono anche problemi di umidità di risalita in una parete della cucina.		
Descrizione:	Il bene N.1 è un alloggio popolare sito al piano terra rialzato di una piccola palazzina residenziale di due elevazioni fuori terra lato destro e di tre elevazioni lato sinistro entrando dalla scala centrale condominiale a servizio di 5 alloggi sito in via Vittorio Emanuele Orlando n.40/b (38/b catastale). È composto da ingresso su cucina abitabile con veranda, soggiorno con finestra, corridoio, wc doccia con finestrina, camera letto con finestra, camera da letto matrimoniale con finestra. Insiste in una zona caratterizzata da palazzine con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. Zone omogenea di tipo **"B3"** (aree urbane di margine di completamento).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene 1 risulta occupato dagli stessi esecutati sig. [redacted] e sig. [redacted] e i genitori della sig.ra [redacted].		

• **Bene N° 2** – Quota 1/5 indiviso area di sedime del fabbricato			
Ubicazione:	Ubicato a Santa Flavia (PA) via Vittorio Emanuele Orlando nell'area libera condominiale a servizio di 5 alloggi.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreno Foglio 6, Part. 893 Qualità Ente Urbano	**Superficie convenzionale**	205,00 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:			

• **Bene N° 3** – Quota 1/9 indiviso dell'area libera condominiale			
Ubicazione:	Ubicato nell'area libera condominiale a servizio di 5 alloggi a Santa Flavia (Pa) in via Vittorio Emanuele Orlando, n.40/b, piano Terra rialzato, int. 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/9
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati Foglio 6, Part. 2769 Qualità Incolto Produttivo	**Superficie convenzionale**	1.248,00 mq
Stato conservativo:	curato		
Descrizione:	Il bene N.3 è un terreno di pertinenza del bene N.1 sito nell'area libera condominiale a servizio degli alloggi popolari sito in via Vittorio Emanuele Orlando n.40 (38 catastale). È di fatto uno spazio recintato di circa 80 mq, pavimentato con piccoli gaietti per tutta la superfice e con qualche albero da frutta ai margini. Il terreno di pertinenza fa parte della particella 2769 foglio 6 che ricade nel PRG in massima parte in zona "verde Attrezzature Sportiva" dove è consentita la costruzione di edifici e campi da gioco destinati alla pratica delle varie discipline sportive, in piccola parte in zona "B2" (aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio) ed in piccola parte in zona "B3" (aree urbane di margine di completamento).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene 3 risulta utilizzato dagli stessi esecutati sig. [redacted] e sig. [redacted] come spazio esterno di svago.		