

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO

All'udienza del 06/11/2023, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vincenz566@libero.it, PEC vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eraclea Minoa n. 63 (ex Via A.35), piano Secondo

DESCRIZIONE

Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina a quattro piani fuori terra e copertura con lastrico solare. L'appartamento allo stato attuale è composto da: salone, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, tre ripostigli, e un W.C.. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

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** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eraclea Minoa n. 63 (ex Via A.35), piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si vuole specificare che l'immobile è pervenuto per quota di 1/2 all'esecutato tramite Atto di Compravendita del 31/07/1978, ed la rimanente quota di 1/2 tramite Atto di Divisione del 21/02/2007 dal fratello **** Omissis ****. Nel medesimo atto di divisione (che si allega alla presente perizia), i comparenti dichiarano di essere entrambi coniugati in regime di comunione legale, ma che quanto diviso è bene personale, in quanto acquistato da entrambi prima del matrimonio. Quindi trattasi di bene personale come specificato sia nell'Atto di Divisione che in visura catastale.

CONFINI

L'immobile confina: NORD OVEST- con la Via Tindari ; SUD EST - con la Via Eraclea Minoa; NORD EST - con altra proprietà; SUD OVEST - con altra proprietà;

CONSISTENZA

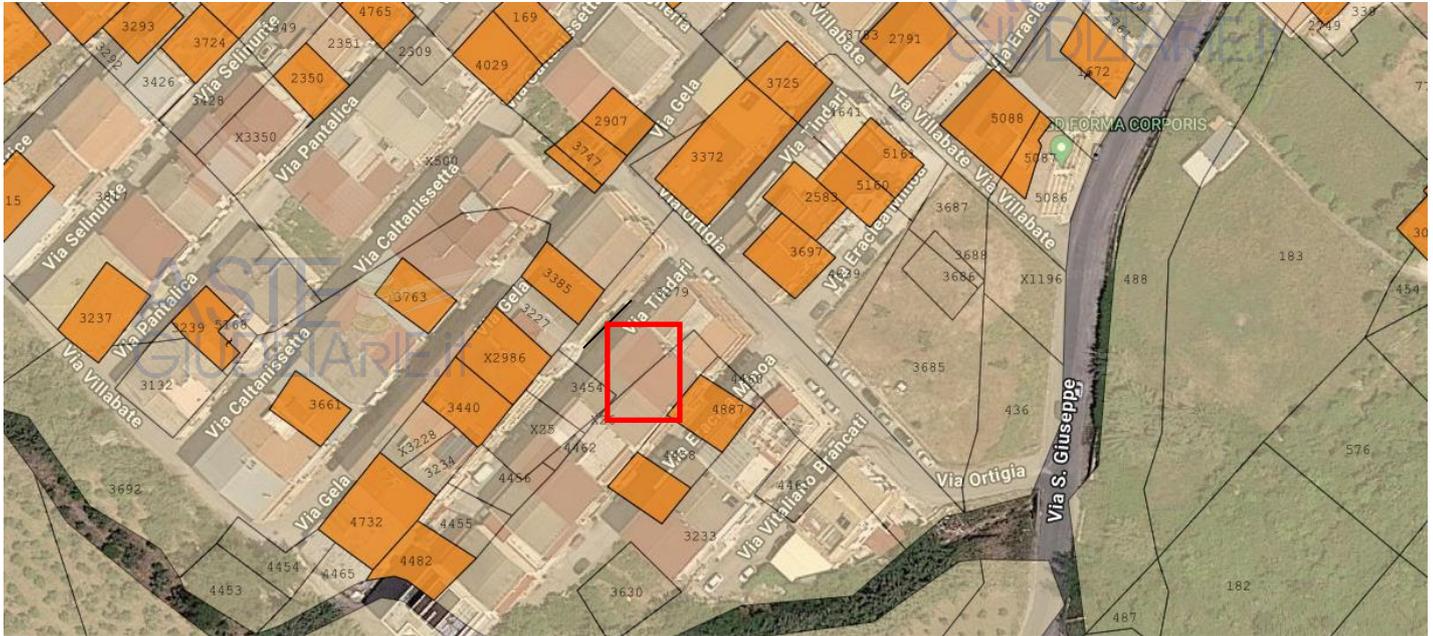
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	Secondo
Balconi scoperti	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INDIVIDIAZIONE DEL BENE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Misilmeri (Pa), ma anche se accatastato regolarmente non risulta la particella del fabbricato nell'estratto di mappa. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è riportato la sovrapposizione dell'estratto di

mappa con la foto satellitare, e la particella che contiene l' immobile pignorato che non risulta in mappa si è indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell' immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1986 al 09/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2806, Sub. 4 Categoria F3 Piano Secondo
Dal 09/06/2003 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2806, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano Secondo
Dal 25/10/2005 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2806, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 387,34 Piano Secondo
Dal 21/02/2007 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2806, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 387,34 Piano Secondo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.



DATI CATASTALI

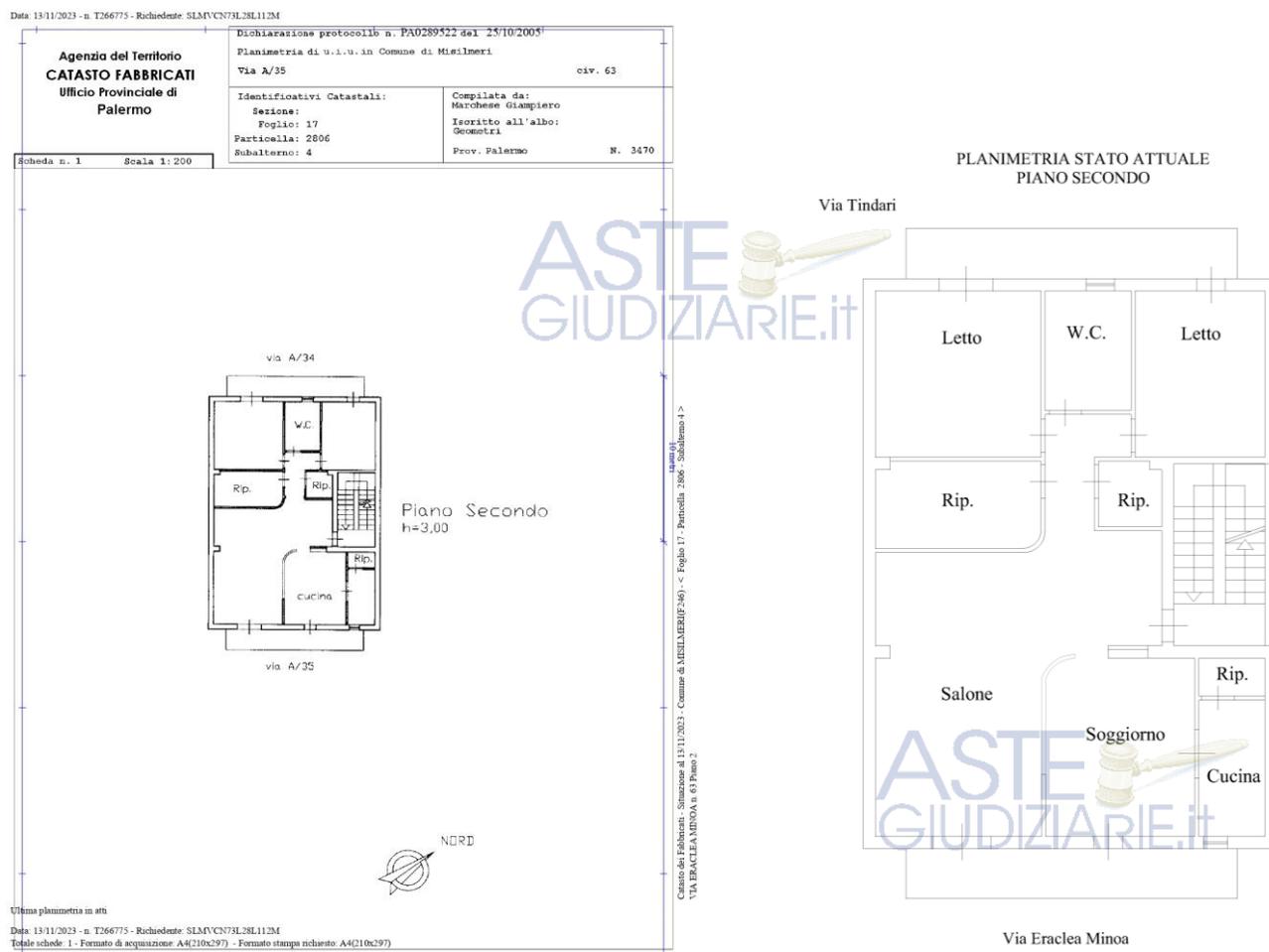
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	2806	4		A2		6 vani	135,00 mq	387,34 €	Secondo		

Corrispondenza catastale

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

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 23/01/2024 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

Si riporta di seguito per completezza la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Nonostante l'immobile risulta correttamente accatastato la particella del fabbricato non compare nell'estratto di mappa quindi bisogna, tramite istanza, fare inserire la particella del fabbricato in mappa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento all'interno si presenta in uno stato conservativo molto buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato del tutto definito con intonaco per esterni ma per la maggior parte di superficie si trova in uno stato grezzo con rinzafo in cemento. In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.

PARTI COMUNI

In particolare, così come riportato nell'Atto di Divisione che si allega alla presente perizia, l'appartamento in oggetto ha diritto, per quota di un terzo, alle parti condominiali dell'edificio, tali per legge, destinazione o titolo, fra cui in particolare il lastrico solare posto all'ultimo piano dell'edificio, censito in catasto al foglio 17, particella 2806 sub. 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra senza ascensore, con copertura a lastrico solare.

L'appartamento in oggetto è composto allo stato attuale da: salone, disimpegno, soggiorno, un vano cucina, due stanze da letto, un W.C., tre ripostigli, e due balconi che si affacciano rispettivamente su Via Eraclea Minoa (ex Via A/35) e Via Tindari (ex Via A/34).

La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da conci di tufo legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V monofase, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in



multistrato.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale e lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognante comunale, previo passaggio da un pozzetto di ispezione.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Il prospetto esterno non è del tutto rifinito e si presenta nella maggior parte della superficie allo stato grezzo con rinzafo in cemento.

L'immobile si presenta all'interno con uno stato di rifinitura ottima, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti sono intonacate, il W.C. presente è stato realizzato con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,20 m. Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro camera. L'altezza utile interna è di 3,00 mt circa. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



Foto 1-2: "Prospetto principale intero fabbricato della Via Eraclea Minoa"



Foto 3: "Prospetto secondario intero fabbricato della Via Tindari"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 4: "Ingresso del fabbricato al piano terra"



Foto 5: "Salone"



Foto 6: "Soggiorno"



Foto 7: "Cucina"



Foto 8: "Ripostiglio"



Foto 9: "Stanza da letto matrimoniale"

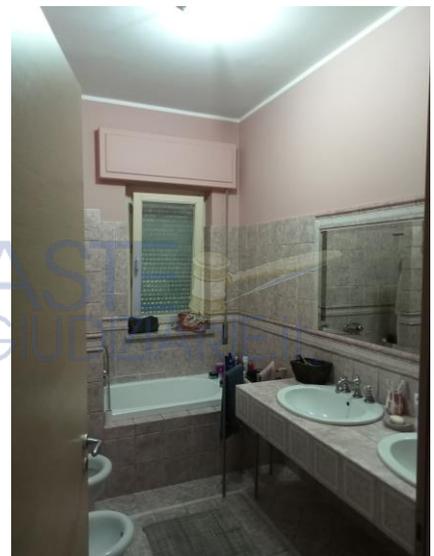


Foto 10: "W.C."





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 11: "Altra stanza da letto"

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1978 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Di Giorgio Concetta		146961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	21/08/1978	24077	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2007 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marretta Vincenzo	21/02/2007	18387	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	21/03/2007	14380	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 24/05/2007
Reg. gen. 40351 - Reg. part. 10217
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
N° repertorio: 1047
N° raccolta: 7952

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese (Pa) il 03/10/2023
Reg. gen. 48078 - Reg. part. 37131
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 30/09/1986 Prot. n. 16434 ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, di cui si allega copia alla presente perizia.

Pertanto si potrà completare la Sanatoria tramite una Perizia Giurata ex art. 28 L.R. 16/16 redatta da un tecnico abilitato, ed inoltre si dovrà, al fine del parere positivo, ottemperare ed integrare il pagamento di ulteriori oneri e documentazione di seguito riportate:

- Saldo Oblazione di €. 4.045,08 da versare allo Stato;
- Saldo Oneri Concessori di €. 1.013,76;
- Diritti di Istruttoria €. 200,00;
- Diritti di Segreteria €. 77,00;
- Regolarità Contributiva (IMU e TARI anni 2008-2013);
- Dichiarazione Sostitutiva Antimafia;

il tutto come meglio descritto nella lettera ricevuta a seguito di richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Misilmeri allegata alla presente perizia.

Ovviamente bisognerà anche sostenere un costo tecnico per la redazione della Perizia Giurata di circa Euro 2.000,00.

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 idrico.



Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare subito evidente che non esistono difformità tra lo stato di progetto con quello attuale .

Si riportano di seguito, per una migliore comprensione, la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano secondo, e la planimetria di progetto a confronto:



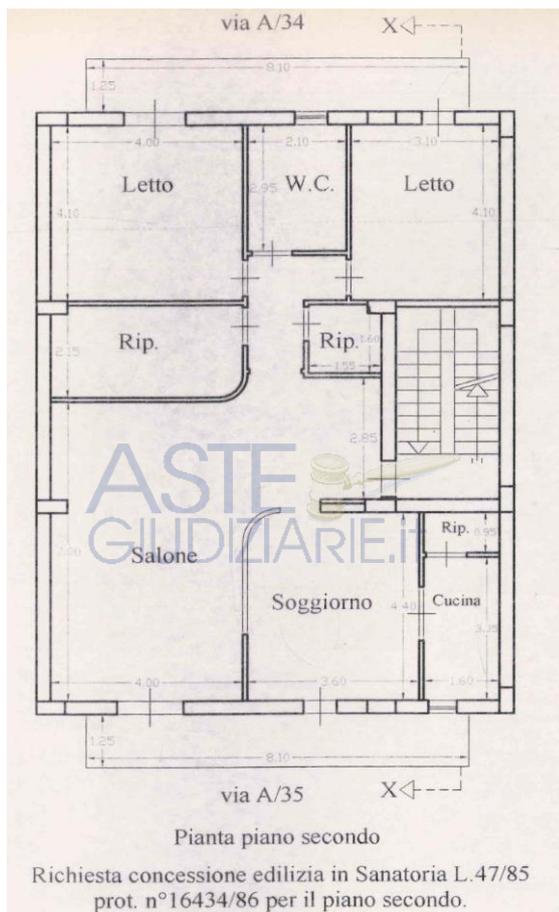


Fig. 1: "Planimetria di progetto"

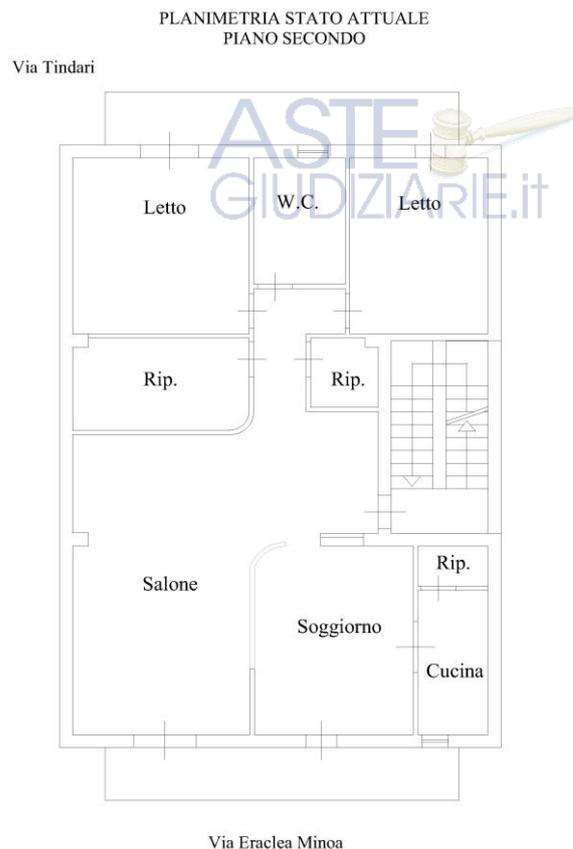


Fig. 2: "Planimetria stato attuale"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eraclea Minoa n. 63 (ex Via A.35 n. 63), piano Secondo

Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina a quattro piani fuori terra e copertura con lastrico solare. L'appartamento allo stato attuale è composto da: salone, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, tre ripostigli, e un W.C.. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 2806, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.500,00

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Eraclea Minoa n. 63 (ex Via A.35 n. 63), piano Secondo	145,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 159.500,00	100,00%	€ 159.500,00
				Valore di stima:	€ 159.500,00

Valore di stima: € 159.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%
Saldo oneri di oblazione, concessori, diritti di istruttoria e segreteria	5335,84	€
Costo tecnico redazione perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/16	2000,00	€

Valore finale di stima: € 128.200,00 (arrotondato)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 all'immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Misilmeri (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate quotazione min 770,00 €/mq., max 1.100,00 €/mq per zona D3/Periferica/ZONE DI

SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2023 - Semestre 1;

5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

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.

Termini Imerese, li 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamò Vincenzo



A circular blue stamp from the Court of Termini Imerese, containing the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA C.A.A. DI PALERMO", "Dott. Ing. VINCENZO SALAMO", "N. 7520", "Sez. A".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

