
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2015 del R.G.E. -

PERIZIA INTEGRATIVA PER PUBBLICITÀ

DELLA ORIGINARIA PERIZIA DEL 12 APRILE 2016

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

AL 15 APRILE 2023

promossa da

OMISSIS



contro

OMISSIS





ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Prospetto principale visto dal terreno di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

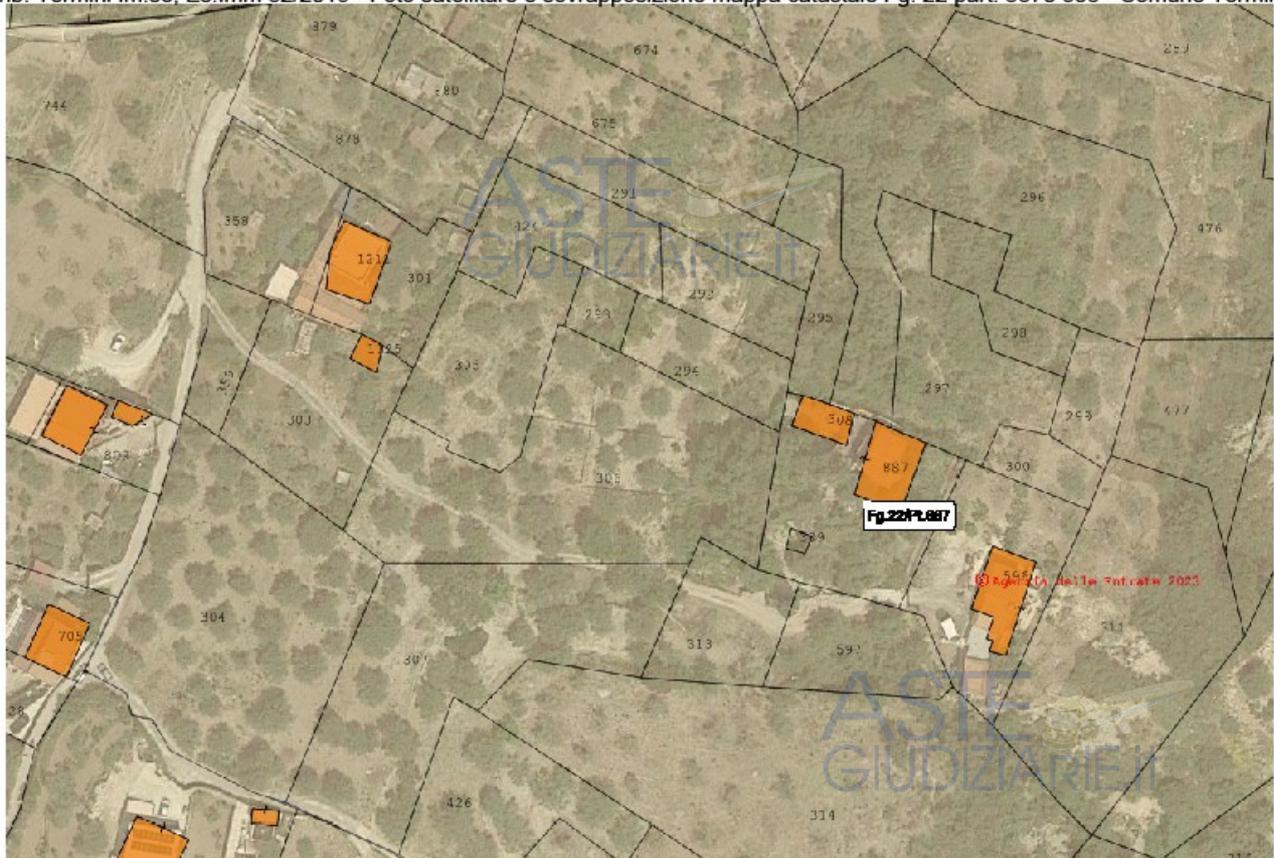
ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2015 del R.G.E.....	11

Trib. Termini Im.se, Es.Imm 82/2015 - Foto satellitare e sovrapposizione mappa catastale Fg. 22 part. 887e 308 - Comune Termini Im



INCARICO

All'udienza del 01/10/2015, il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com, PEC arch.s.andrea.massaro@pec.it, Tel. 0918142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. All'udienza del 16/03/2023 il Giudice Es. richiedeva all'Esperto di confermare, o eventualmente modificare, i valori indicati nella precedente stima depositata in data 12/04/2016, stante il lasso di tempo intercorso (sette anni).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, a villetta ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano. In Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308.

Urbanisticamente il bene ricade in zona E Verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata. La zona non è servita da mezzi pubblici.

La villetta è fornita di acqua e corrente elettrica.

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 Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1, con terreno di pertinenza e un fabbricato rurale diruto

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)



- **OMISSIS** (Proprietà 2/12)



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al piano terra, risulta arredato. Il primo piano necessita di interventi di manutenzione straordinaria per via dello sfondellamento dell'intradosso del solaio di copertura.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è esposto ad Ovest. È costituito da due elevazioni (piano terra e primo piano) collegate da una scala esterna. L'altezza interna utile è di mt. 2.90 per il piano terra e mt. 3.45 per il primo piano. Le strutture verticali sono in cemento armato; i solai sono in travetti prefabbricati e laterizi; la copertura è a tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole; all'interno, i soffitti del primo piano sono da ristrutturare per l'avvenuto "sfondellamento" dei solai di copertura in laterocemento, ossia per l'avvenuto distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle pignatte compreso, dunque, lo strato di intonaco.

Le pareti esterne e interne sono rifinite ad intonaco civile. In particolare negli intonaci esterni devono essere rimosse le parti ammalorate e/o in via di distacco; la parte inferiore del prospetto del piano terra è rivestita con una zoccolatura in pietra "ad opera incerta" che contorna anche gli infissi.

La pavimentazione interna è, per il piano terra, in pezzami di marmo di diversi colori e qualità; per il primo piano, in ceramica.

Gli infissi esterni al piano terra sono in ferro e vetro; al primo piano sono in legno con persiane anch'esse in legno ma in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi interni, presenti solo al primo piano, sono costituiti da porte tamburate. (Non si considera la parte relativa all'ampliamento del piano terra in quanto non sanabile e per cui è stimata la sua demolizione).

La scala esterna è realizzata in cemento armato ed è rivestita in marmo. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia; non sono presenti altri impianti.

Il terreno esclusivo è pavimentato in pietra e mattoni di cotto nella parte adiacente il prospetto principale, intorno al fabbricato e nel vialetto di accesso; il resto del terreno è impiantato prevalentemente ad oliveto.



Il terreno agricolo non ha finalità aziendali ed è destinato ad uso privato dei proprietari.

L'area relativa alla particella 308 fa parte integrante del bene e poiché trattasi dell'area di sedime relativa al rudere di un fabbricato rurale, possiede potenzialmente una capacità edificatoria derivante dalla possibilità teorica di ri-edificazione del fabbricato diruto; in tal senso, però, non risultano presentati al Comune di Termini Imerese progetti per la sua fabbricazione; ciò nonostante si stimerà l'area come edificabile.

Altro:

L'edificio, nel suo complesso si trova in buone condizioni e nonostante sia arredato, si trova in uno stato di abbandono reso evidente dalle macerie dello sfondellamento dei soffitti del primo piano, ancora presenti per terra al momento del sopralluogo, nonché alla presenza di serrature precarie per l'accesso all'interno dei vani al primo piano.

L'edificio nel suo complesso è in buone condizioni strutturali sebbene necessiti, per i motivi spiegati, di una globale opera di manutenzione straordinaria. L'immobile è comunque, di fatto, agibile al piano terra ma temporaneamente inagibile al primo piano in attesa degli interventi manutentivi straordinari suddetti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, a villetta ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano. In Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308. Urbanisticamente il bene ricade in zona E Verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata. La zona non è servita da mezzi pubblici. La villetta è fornita di acqua e corrente elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 887, Categoria A7; al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 308, Qualità Fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 228.768,00

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 comfort, 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 agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il 2° semestre 2022, un range di valori per stato conservativo "normale" da minimo €/mq 610 a massimo €/mq 800,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Essendo state assunte le opportune informazioni, aggiornate al 27 marzo 2023, presso il competente ufficio comunale di Termini Imerese è emerso che la pratica di condono edilizio presentata in data 01/04/1986, prot. n. 8472 al Comune di Termini Imerese ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 da **OMISSIS**, non è stata ancora definita per carenza di documentazione.

Considerato che per il ripristino delle originarie condizioni del bene e per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile dovranno applicarsi riduzioni al valore del bene stesso, considerate altresì ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca che concorrono alla stima del bene, si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'immobile nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali sia, come riferimento iniziale, pari ad € 800,00/mq; al valore così ottenuto andranno applicate le seguenti detrazioni approssimativamente stimate:

- Costo di riduzione in pristino dell'ampliamento Est non sanabile, in via approssimativa = € 2.000,00;
- Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria per l'intero immobile, approssimativamente = € 8.000,00;
- Spese tecniche per l'avvio e il completamento della pratica di sanatoria = € 3.000,00;
- Costo per la riparazione, i consolidamenti e la manutenzione straordinaria dell'edificio: € 14.000,00;
- Costo per attestazione di conformità energetica: € 350,00;
- Costo per conformità impianto elettrico: € 350,00;
- Costo per conformità impianto idrico: € 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1	285,96 mq	800,00 €/mq	€ 228.768,00	100,00%	€ 228.768,00
Valore di stima:					€ 228.768,00

Valore di stima: € 228.768,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo, in via approssimativa, di riduzione in pristino dell'ampliamento Est non sanabile	2000,00	€
Costo, in via approssimativa, per il conseguimento del titolo in sanatoria per l'intero immobile	8000,00	€

ASTE GIUDIZIARIE.it



Spese tecniche per l'avvio e il completamento della pratica di sanatoria	3000,00	€
Costo per la riparazione, i consolidamenti e la manutenzione straordinaria del bene staggito	14000,00	€
Costo per attestazione di conformità energetica	350,00	€
Costo per conformità impianto elettrico	350,00	€
Costo per conformità impianto idrico	350,00	€



Valore finale di stima: € 200.718,00

§

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, 15 aprile 2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. S. Andrea Massaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica - Foto esterne e interne (Aggiornamento al 20/03/2023);
- ✓ Foto satellitare con sovrapposta mappa catastale;
- ✓ Quotazioni O.M.I. 2° sem 2022;
- ✓ Verbale di sopralluogo del 22/03/2023 con trascrizione.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, a villetta ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano. In Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308. Urbanisticamente il bene ricade in zona E Verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata. La zona non è servita da mezzi pubblici. La villetta è fornita di acqua e corrente elettrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 887, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 308, Qualità Fabbricato rurale.

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

Prezzo base d'asta: € 200.718,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.718,00


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 887, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 308, Qualità Fabbricato rurale	Superficie	285,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al piani terra, risulta arredato. Il primo piano necessita di interventi di manutenzione straordinaria per via dello sfondellamento dell'intradosso del solaio di copertura. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, a villetta ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano. In Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308. Urbanisticamente il bene ricade in zona E Verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata. La zona non è servita da mezzi pubblici. La villetta è fornita di acqua e corrente elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

