

CTU - ARCH. DI BERNARDO GIOVANNI
Via Bellacera, 13
90017 - Santa Flavia (PA)
Partita IVA: 05086760823
Codice fiscale: DBR GNN 73R31 G273H
Cellulare: 333.2663017
e-mail: giovannidibernardodesign@gmail.com
Pec: giovanni.dibernardo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 125/2023

GIUDICE G.E. dott. Giovanna Debernardi

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Pietro Zito

Parti legali

CREDITORE PROCEDENTE: ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario

DEBITORE: [REDACTED]

Giovanni Di Bernardo

CTU Arch. Di Bernardo Giovanni

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima tesa a segnalare lo stato di conservazione dei luoghi e dei beni presenti all'interno della unità immobiliare sita in contrada Rocca Superiore Piano Primo n. SNC - Termini Imerese (PA) e ad individuare il più probabile valore di mercato di questo immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione ad uso civile è composto da 7,5 vani utili oltre ai servizi costituiti da n° 2 ripostigli, corridoio, w.c. con doccia, w.c. bagno confinante con:

nord – appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED]

est – con appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED]

sud – appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED]

ovest – con terreno indiviso di proprietà signor [REDACTED]

sopra – area libera ineditata [REDACTED]

sotto – piano terra di proprietà del signor [REDACTED]

Si precisa che l'intero fabbricato è formato da due piani fuori terra: piano terra e piano primo. I piani sono stati assegnati così in ordine, al signor [REDACTED] il piano terra e alla signora [REDACTED] il piano primo. Tali piani sono stati assegnati con sentenza di omologazione di separazione consensuale del 22/2/1995 n° 190 registro atto n. 4.

PROVENIENZA

L'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato, è pervenuto alla [REDACTED] ed al signor [REDACTED] con atto di compravendita Notaio Dott. Francesco Candioto del 22/10/1990 registrato a Termini Imerese in data 12/11/1990 al n° 1342 e trascritto in data 13/11/1990 al, nn. 42610/31864.

In tale lotto i signori [REDACTED] realizzano in data antecedente al 31.12.1993, un fabbricato a due elevazioni fuori terra posta a Sanatoria ai sensi dell'Art. 9 della legge 724 del 23.12.1994 con istanza presentata al comune di Termini Imerese protocollo n° 3373 del 01.03.1995.

P.R.G.

Per il piano regolatore generale vigente del Comune di Termini Imerese prevende una destinazione di "Verde Agricolo" con la seguente normativa:

- Distanza tra fabbricati ml. 15.00
- Distanza minima dal confine ml. 7.50

Regolarità Edilizia

Il fabbricato realizzato abusivamente è stato posto in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge n° 724 del 22.12.1994 con istanze presentata in Comune in data 1 marzo 1995 prot. n° 3373, le relative oblazioni sono state corrisposte e la pratica è in corso di istruzione presso l'Ufficio Tecnico comunale.

PARTI LEGALI

- Asset Management Company s.p.a. – via Santa Brigida n. 39 80133 Napoli P.I.: 05828330638 codice SDI: 75HCYT1;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] residente in Termini Imerese in contrada Rocca Superiore n. SNC - c.f.: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

- Arch. Di Bernardo Giovanni nato a Palermo il 31 10 1973 con studio in via Bellacera, 13 90017 (PA), codice fiscale DBRGNN73R31G273H, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 3931.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse e considerando le conservazioni dei luoghi, il loro stato, le vicinanze di centro abitato con servizi vari ecc.

PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente CTU

Il sottoscritto **Arch. Di Bernardo Giovanni**, con studio in Santa Flavia 90017 (PA), Via Bellacera, 13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3931, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Giovanna Debernardi di redigere relazione di stima **per lo stato di conservazione dei luoghi e dei beni presenti, di individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Termini Imerese (PA) in contrada Rocca Superiore n. SNC – Piano Primo, si è recato in sopralluogo allo stesso, fatto gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 09 gennaio anno 2024. Si è proceduto alla valutazione dello stato dei luoghi e dei beni presenti all'interno della citata unità e dello stato di conservazione dei locali.



2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione, facente parte di una casa indipendente con giardino, è ubicato in Termini Imerese (PA), contrada Rocca Superiore n. snc Piano Primo.

2.2 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter descrivere al meglio lo stato dei luoghi e lo stato di conservazione dei beni presenti.

Al fine di ottenere una valutazione più corretta e coerente possibile, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali anche presso gli Uffici comunali di competenza, tesa a consacrare il bene nella sua consistenza e conservazione, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse per la stipula di un probabile valore immobiliare. L'immobile ad oggi si presenta in discrete condizioni, condizioni aggravate dalla presenza nei soffitti, di grosse chiazze di umidità in diverse stanze del piano interessato causate dalla scarsa manutenzione straordinaria del tetto piano. L'appartamento posto al piano primo di questa casa indipendente è contraddistinta da un grande viale di accesso alle varie aree a verde di pertinenza esclusiva solo del proprietario del piano terra (marito della signora Anastasio) con annessa piscina interrata anch'essa ad esclusività del piano terra. Si è proceduto ad una indagine presso gli Uffici del Catasto di Palermo (*vedi allegati*) foglio 40 Particella 1140 sub 4 Catasto Terreni. L'intero fabbricato dal punto di vista prospettico si presenta finito con intonaco di tipo Livigni di colore sabbia e rivestimento in rilievo in pietra. I balconi realizzati in c.a. sono rivestiti con pavimentazioni in gres e con bordura perimetrale in marmo e parapetti in profilati metallici. Tutti gli infissi dell'intero fabbricato sono in materiale PVC e vetro camera. Gli infissi interni invece sono in legno massello ad anta battente.

La casa presenta un unico ingresso contraddistinto da una scala frontale a due rampe che serve il piano superiore con pavimentazione in marmo e corrimano in profilati metallici. I locali del piano primo sono: una cucina abitabile ma non funzionante con balcone, un soggiorno/salottino con due ampie vetrate angolari, 2 servizi igienici, 2 camerini, 3 stanze da letto (di cui due con terrazzo), una stanza studio. I servizi sono funzionanti e solo due stanze da letto sono munite di split aria-aria. Vi sono presenze di piastre per il riscaldamento ma l'impianto non è funzionante da diversi anni. L'immobile presenta delle finiture modeste con presenza a pavimentazione in cotto (*vedi rilievo fotografico allegato*).

2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- Visura dell'immobile.

3. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di 2 mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

4. CONSISTENZA

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO	Valore
Superficie Lorda	Mq. 184,00
Superficie Netta	Mq. 161,00
Balconi mq. 12,50 x 0,30 =	Mq. 3,75

Superficie Commerciale **Mq. 187,75**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo unità abitativa	Da € 59.000,00
Valore massimo unità abitativa	A € 67.000,00

Valore di vendita immobiliare - OMI **€ 65.000,00**

Valore di partenza per Asta giudiziaria – FJV

€ 65.000,00 – 5% = FJV **€ 61.750,00**

LEGENDA

OMI = acronimo per Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, corrispondono ad un'attribuzione di valore ad un immobile o terreno

FJV = acronimo del valore di vendita giudiziaria, ovvero un valore di mercato nelle specifiche condizioni di vendita all'asta.

Santa Flavia, 15/05/2024

IL TECNICO

