

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2016 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	18



All'udienza del 15/05/2024, 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 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), piano secondo e magazzino-cantina al piano seminterrato di pertinenza

Il Lotto si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con ingresso dal piano terra in Via Vivirito al numero civico n. 48, nel Comune di Cerda (Pa).

L'Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina composta da cinque elevazioni fuori terra compreso piano seminterrato (terra da Via Vivirito) e copertura piana praticabile. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio, due W.C. e una veranda.

Di pertinenza dell'immobile è un locale ad uso non residenziale tipo magazzino-cantina che si trova al piano seminterrato (piano terra da Via Vivirito), composto da un unico vano con saracinesca in Via Vivirito n. 48.

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 unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), piano secondo e magazzino-cantina al piano seminterrato di pertinenza

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 degli esecutati 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 pignorato è pervenuto all'esecutata **** Omissis **** tramite Atto di Successione dal padre **** Omissis **** regolato da testamento olografo, quindi trattasi di bene personale.

CONFINI

L'immobile confina: **NORD:** con la Via Roma; **EST:** con altra proprietà ricadente nella part.lla 311; **SUD:** con la Via Vivirito; **Ovest:** con la Via Vivirito.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,35 mq	103,51 mq	1	103,51 mq	3,00 m	Secondo
Veranda	6,31 mq	6,31 mq	0,95	5,99 mq	3,00 m	Secondo
Balconi scoperti	22,36 mq	22,36 mq	0,25	5,59 mq	0,00 m	Secondo
Magazzino-cantina	41,50 mq	48,68 mq	0,85	41,38 mq	3,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				156,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura

Il Lotto si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, piano terra in Via Vivirito al numero civico n. 48.

I beni non sono comodamente divisibili in quanto accatastate con un unico subalterno, ed inoltre il magazzino oltre ad essere di pertinenza dell'appartamento, da un valore aggiunto per la vendibilità dell'intero Lotto.

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

L'immobile pignorato si trova precisamente in una zona periferica del Comune di Villafrati (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata 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 07/12/2009 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 315, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 118,00 mq Rendita € 326,66 Piano secondo e seminterrato

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
	9	315	11		A3	3	5,5 vani	118,00 mq	326,66 €	secondo e seminterrato	

Corrispondenza catastale

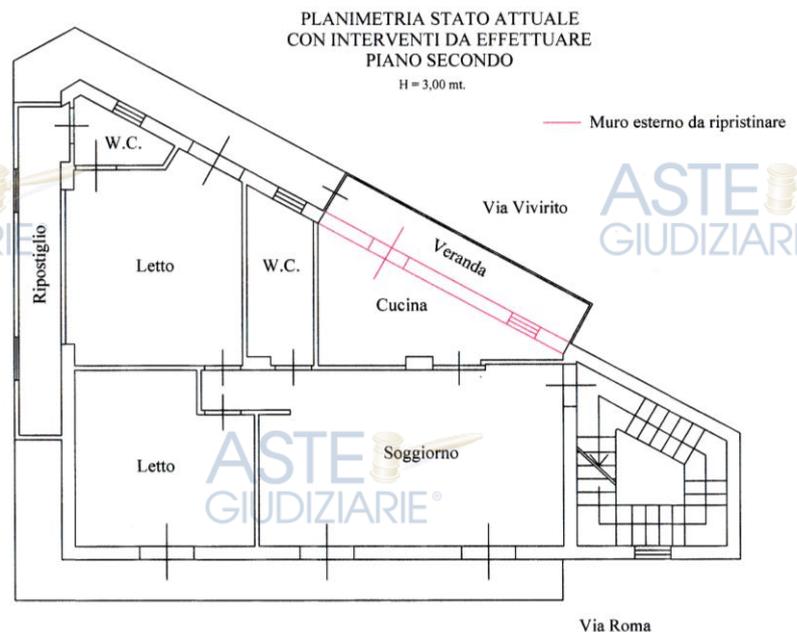
Non sussiste corrispondenza catastale.

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 21/06/2024 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

In particolare le difformità presenti tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi riguardano l'appartamento del piano secondo, e consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso l'abbattimento e realizzazione di tramezzature, nella realizzazione di una veranda in struttura precaria su parte del balcone adiacente al vano cucina, e nella demolizione di una parte del muro esterno in corrispondenza della veranda e del vano cucina, che dovrà essere ripristinato come da progetto per i motivi che verranno spiegati successivamente.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale bisognerà effettuare una pratica Docfa all'Agenzia del Territorio di Palermo che avrà un costo complessivo compreso di spese tecniche e diritti di Euro 500,00.

Si riporta di seguito a confronto la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO SEMINTERRATO
H = 3,50 mt.



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 definito con intonaco per esterni e quindi si trova in uno stato grezzo con rinzaffo in cemento.

Anche il magazzino di pertinenza si trova in buon stato conservativo.

In definitiva l'immobile e la pertinenza si trovano in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, la copertura, il corpo scala, il portone di ingresso, e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto unico si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, piano terra da Via Vivirito con ingresso dal numero civico n. 48.

L'appartamento si trova al piano secondo di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra senza ascensore con torri scala, compreso piano seminterrato (piano terra da Via Vivirito) con copertura piana praticabile.

L'appartamento in oggetto è composto allo stato attuale da: soggiorno, disimpegno, cucina, due stanze da letto, due W.C., un ripostiglio, due balconi che si affacciano su Via Roma e Via Vivirito e una veranda.

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 blocchi forati in laterizio uniti tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 30 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con tavole di laterizio e malta cementizia, 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 rifinito e si presenta allo stato grezzo con rinzaffo in cemento.

L'appartamento si presenta all'interno con uno stato di rifinitura buona, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gress porcellanato di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti sono intonacate, i W.C. presenti sono stati realizzati 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 con serranda. L'altezza utile interna è di 3,00 mt circa.

Il magazzino-cantina di pertinenza dell'appartamento si trova al piano seminterrato dello stesso fabbricato e l'ingresso è ubicato in Via Vivirito al civico 48 al piano terra. E' costituito da un unico vano con ingresso tramite serranda in alluminio ed è anch'esso rifinito internamente con pavimenti in gress porcellanato e muri interni rivestiti con intonaco.

Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:

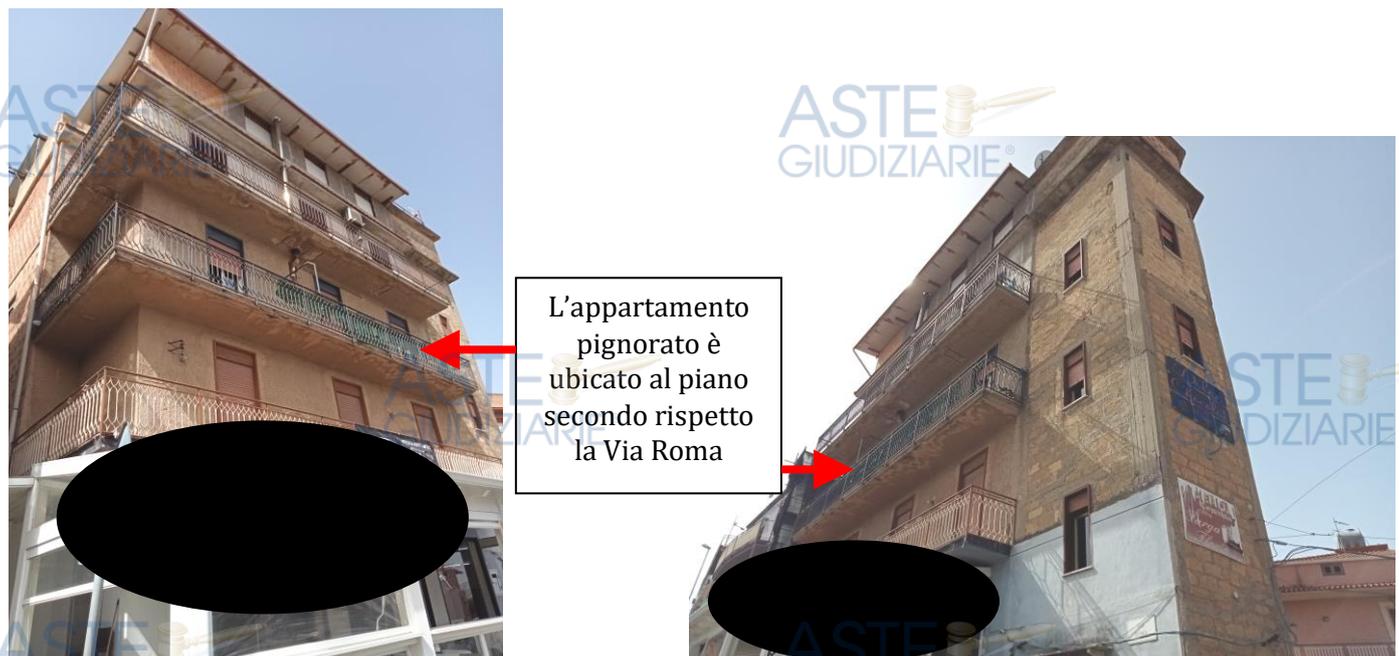


Foto 1, 2: "Prospetto principale intero fabbricato della Via Roma"



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



Foto 4: "Corpo scala"



Foto 5: "Ingresso"



Foto 6: "Soggiorno"



Foto 7: "Cucina"





Foto 8: "W.C. principale"



Foto 9: "Camera da letto matrimoniale"



Foto 10: "Stanzetta da letto"



Foto 11: "Magazzino-cantina pertinente all'appartamento del piano secondo"



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'appartamento e il magazzino-cantina di pertinenza sono occupati dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia con contratto di comodato ad uso gratuito non registrato all'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del canone di locazione di mercato

Per la determinazione del canone di locazione di mercato dell'immobile in oggetto ci si basa sul metodo sintetico comparativo che si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Inoltre sono state prese in considerazione, come dati di riferimento, i valori di locazione dell'Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari), i quali risultano attendibili per unità immobiliari di modeste dimensioni, come nel nostro caso.

Pertanto in base a quanto sopra esposto attraverso una verifica sui canoni corretti si evince che l'intervallo dei canoni corretti da prendere in considerazione è il seguente:

P'min = 1,20 €/mq x mese;

P'max = 1,60 €/mq x mese;

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile è pari a 1,40 €/mq x mese.

Pertanto ai fini della determinazione del canone di locazione dell'unità immobiliare si moltiplicherà il parametro unitario sopra determinato per la superficie commerciale, quindi si avrà:

Canone mensile = €/mq x mese 1,40 x 156,47 mq = 219,06 €/mese = 220,00 €/mese (arrotondato)

Canone annuo = 220,00 €/mese x 12 = 2.640,00 €/anno.

Pertanto l'eventuale indennità di occupazione annua si può far coincidere esattamente con il canone annuo di 2.640,00 €/anno, precedentemente calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1965 al 24/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariano Luzzio	03/01/1965	4515	2530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo	25/01/1965	2632	2196
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Termini Imerese	20/01/1965	203	244		
Dal 24/12/2008 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Successione			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Mario Barabbino	24/12/2008	29133	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo	23/12/2009	95780	70957
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Termini Imerese	23/12/2009	3376	1T

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 Giudiziale** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Cefalù il 28/01/2011
Reg. gen. 4802 - Reg. part. 769
Quota: 1/1
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Angelo Piscitello
Data: 25/01/2011
N° repertorio: 22802
N° raccolta: 8152

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 28/12/2016
Reg. gen. 49288 - Reg. part. 38126
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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (Pa) si è pervenuti a conoscenza che il fabbricato è stato costruito in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 31/08/1968, con la quale si autorizzava la costruzione del piano semicantinato, del piano rialzato, del piano primo, del piano secondo e di una parte del piano terzo, e successivamente è stata rilasciata dallo stesso Comune, Concessione Edilizia in Sanatoria N. 02 del 21/02/2001 ai sensi della Legge 47/85, a causa della realizzazione, in difformità della menzionata Licenza Edilizia, dell'ampliamento del Piano Seminterrato, del cambio di destinazione d'uso del P.T., da residenziale a commerciale, e nella sopraelevazione del piano terzo. Inoltre l'immobile risulta munito di Certificato di Abitabilità Prot. n. 6795 del 06/12/2001.

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 Concessione Edilizia in Sanatoria N. 02 del 21/02/2001, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare evidente che esistono alcune difformità tra lo stato di progetto e quello attuale, e sono:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni con l'abbattimento e realizzazione di tramezzature;
- 2) Abbattimento della parte di muro esterno localizzato tra vano cucina e la veranda di nuova realizzazione;
- 3) Realizzazione di veranda con struttura precaria confinante con il vano cucina.

Per sanare le difformità di cui al **punto 1)** occorrerà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (Pa) una CILA tardiva o in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 con una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00 e pertanto considerando anche le spese tecniche e diritti di segreteria il costo complessivo, comprensiva di sanzione si aggirerà intorno ai **2.000,00 Euro**.

Per quanto riguarda l'abbattimento della parte di muro esterno in corrispondenza del locale cucina, **punto 2)**, questo dovrà essere ripristinato nella stessa identica maniera come da progetto, comprensivo delle aperture, poichè tale difformità non potrà essere sanata in quanto il venir meno del muro esterno origina un aumento di cubatura con lo spazio della veranda.

Pertanto il costo complessivo per il ripristino della parte della muro esterno comprensivo delle aperture così come da progetto si aggira intorno ai **4.000,00 Euro**.

Infine la difformità del **punto 3)**, cioè la realizzazione della veranda, potrà essere regolarizzata tramite l'art. 20 della Legge Regionale n. 04 del 2003 con il pagamento di un ammenda pari a 25,00 euro al mq. Pertanto poichè la veranda realizzata ha una superficie di 6,00 mq circa l'ammenda da pagare sarà di $6,00 \times 25,00 = 150,00$ euro e considerando anche le spese tecniche e diritti di segreteria il costo complessivo per la regolarizzazione della veranda, comprensiva di sanzione, si aggirerà intorno ai **500,00 Euro**.

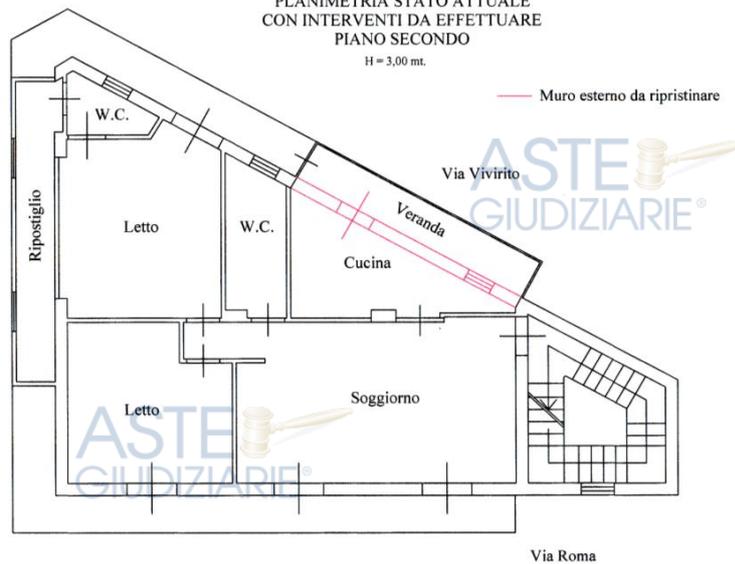
Infine si dovrà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica DOCFA il cui costo complessivo di spese tecniche e diritti si aggira attorno ai **500,00 Euro**, ed **Euro 200,00** per redazione APE. Il magazzino-cantina di pertinenza è invece perfettamente conforme al progetto.

Per completezza si riportano di seguito, per dimostrare quanto descritto precedentemente, la planimetria dello stato attuale dell'appartamento con interventi da realizzare, piano secondo, e la planimetria di progetto a confronto:

Planimetria di progetto piano secondo



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
CON INTERVENTI DA EFFETTUARE
PIANO SECONDO
H = 3,00 mt.



Planimetria di progetto magazzino-
cantina piano seminterrato



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO SEMINTERRATO
H = 3,50 mt.



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** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), piano secondo e seminterrato

Il Lotto si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con ingresso dal piano terra in Via Vivirito al numero civico n. 48, nel Comune di Cerda (Pa). L'Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina composta da cinque elevazioni fuori terra compreso piano seminterrato (terra da Via Vivirito) e copertura piana praticabile. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio, due W.C. e una veranda. Di pertinenza dell'immobile è un locale ad uso non residenziale tipo magazzino-cantina che si trova al piano seminterrato (piano terra da Via Vivirito), composto da un unico vano con saracinesca in Via Vivirito n. 48. 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 - Fg. 9, Part. 315, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.882,00

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 Cerda (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), piano Secondo e Seminterrato	156,47 mq	600,00 €/mq	€ 93.882,00	100,00%	€ 93.882,00
Valore di stima:					€ 93.882,00

Valore di stima: € 93.882,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	3200,00	€
Costo per ricostruzione parte di muro esterno compreso tra vano cucina e veranda	4000,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00 (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 Cerda (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2023 - Semestre 2° per abitazioni di tipo economico;
- 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 16/08/2024

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



16 di 18

LOTTO UNICO

- **Bene** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), piano secondo e magazzino-cantina al piano seminterrato di pertinenza

Il Lotto si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con ingresso dal piano terra in Via Vivirito al numero civico n. 48, nel Comune di Cerda (Pa). L'Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina composta da cinque elevazioni fuori terra compreso piano seminterrato (terra da Via Vivirito) e copertura piana praticabile. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio, due W.C. e una veranda. Di pertinenza dell'immobile è un locale ad uso non residenziale tipo magazzino-cantina che si trova al piano seminterrato (piano terra da Via Vivirito), composto da un unico vano con saracinesca in Via Vivirito n. 48. 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 - Fg. 9, Part. 315, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ad uso abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Lotto Unico - Appartamento al piano secondo e pertinenza (magazzino-cantina) al piano seminterrato			
Ubicazione:	Cerdea (PA) - Via Roma n. 2 (ex . n. 6), appartamento piano secondo e magazzino-cantina al piano seminterrato di pertinenza		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 315, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	156,47 mq
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 definito con intonaco per esterni e quindi si trova in uno stato grezzo con rinzafo in cemento. Anche il magazzino di pertinenza si trova in buon stato conservativo. In definitiva l'immobile e la pertinenza si trovano in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.		
Descrizione:	Il Lotto si compone di un appartamento al piano secondo di una palazzina in Via Roma n. 2 (ex n. 6) e di un magazzino (cantina) di pertinenza al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con ingresso dal piano terra in Via Vivirito al numero civico n. 48, nel Comune di Cerdea (Pa). L'Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano secondo di una palazzina composta da cinque elevazioni fuori terra compreso piano seminterrato (terra da Via Vivirito) e copertura piana praticabile. L'appartamento allo stato attuale è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio, due W.C. e una veranda. Di pertinenza dell'immobile è un locale ad uso non residenziale tipo magazzino-cantina che si trova al piano seminterrato (piano terra da Via Vivirito), composto da un unico vano con saracinesca in Via Vivirito n. 48. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

