
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 8141100, Fax 091 8141100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 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 Collesano (PA) - Via Polizzi 58

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito nella Via Polizzi 58 del Comune di Collesano catastalmente distinto dal Foglio di Mappa Urbana Particella n° 1349 Sub 15

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Battaglia Alessandra

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 26/02/2024 è stato eseguito accesso forzoso alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Collesano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesano (PA) - Via Polizzi 58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'uopo è stata acquisita la documentazione catastale nonché la documentazione inerente la presentazione di una Scia Segnalazione Certificata Inizio Attività depositata al Comune di Collesano in data 21/01/2022.

TITOLARITÀ

L'esecutato non è coniugato e quindi versa nello stato LIBERO.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con la Via Vittorio Veneto ad Ovest con Proprietà Lo Rem ad est con proprietà Lanza ed a sud con la Via Polizzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,58 mq	81,58 mq	1	81,58 mq	3,20 m	5
Totale superficie convenzionale:				81,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,58 mq		

La superficie dei muri perimetrali è pari a circa Mq. 10,00, Essendo la superficie netta o calpestabile pari a mq. 71,575, la superficie lorda o commerciale è pari a Mq. 81,58.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	MU	1349	15		A2	1	5,5	71,575 mq	298,25 €	5 (Attico)	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in un buon stato di conservazione e la copertura non presenta effetti di ammaloramento.

PARTI COMUNI

Ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile l'appartamento non utilizza parti comuni condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta il prospetto principale esposto a Sud, la struttura portante è in c.a.

Gli infissi in alluminio anodizzato, la pavimentazione è realizzata con mattoni di marmo dalla colorazione variante

dal grigio al rosa.

I muri sono intoccati e rinteggiati a ducotone.

Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura e le pareti sono rivestite fino all'altezza di m. 2,00.

La cucina è pavimentata anche essa con piastrelle in ceramica monocottura; gli infissi sono in PVC.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia. L'immobile è anche dotato di impianto termico. L'immobile è dotato di Certificato di Prestazione Energetica, redatto dal Geom. Costa Vincenzo. L'appartamento è posizionato al piano quinto, meglio definito Attico, con ampio balcone/terrazza ed è provvisto di ascensore.

E'anche munito di certificato di abitabilità, rilasciato in data 03/02/1972 dal Sindaco del Comune di Collesano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, è adibito a residenza dell'esecutato, così come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Collesano.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 20/09/2019
Reg. gen. 41345 - Reg. part. 4881
Quota: 100
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Cardinale Flora
Data: 17/09/2019
N° repertorio: 6807
N° raccolta: 5102

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 07/11/2023

Reg. gen. 54219 - Reg. part. 41974

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

DPR N° 380 del 2001.

Legge Regionale n° 16 del 2016

Legge Regionale n° 23 del 06/08/2021

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.

Il complesso abitativo che comprende l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione e Edilizia n° 9 del 26/08/1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il complesso edilizio ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 9 del 26/08/1968.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.636,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 400,00

Le spese straordinarie si riferiscono alla sostituzione di una canna fumaria in eternit.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesano (PA) - Via Polizzi 58
Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito nella Via Polizzi 58 del Comune di Collesano catastalmente distinto dal Foglio di Mappa Urbana Particella n° 1349 Sub 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1349, Sub. 15, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 45.711,14

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Collesano (PA) - Via Polizzi 58	81,58 mq	560,32 €/mq	€ 45.711,14		
				Valore di stima:	€ 45.711,14

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 12/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Zaffuto Giovanni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesano (PA) - Via Polizzi 58
Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito nella Via Polizzi 58 del Comune di Collesano catastalmente distinto dal Foglio di Mappa Urbana Particella n° 1349 Sub 15 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1349, Sub. 15, Categoria A2 Destinazione urbanistica: DPR N° 380 del 2001. Legge Regionle n° 16 del 2016 Legge Regionale n° 23 del 06/08/2021

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Collesano (PA) - Via Polizzi 58		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1349, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	81,58 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in un buon stato di conservazione e la copertura non presenta effetti di ammaloramento. .		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito nella Via Polizzi 58 del Comune di Collesano catastalmente distinto dal Foglio di Mappa Urbana Particella n° 1349 Sub 15		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, è adibito a residenza dell'esecutato, così come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Collesano.		