
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2022 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	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.800,00	16

INCARICO

All'udienza del 10/06/2022, 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 25/06/2022 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 Trabia (PA) - Via Lavatoio n. 17, piano primo

DESCRIZIONE

Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano primo di una palazzina a tre piani. L'appartamento allo stato attuale è composto da una camera, una cameretta, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un W.C. e disimpegno. 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 Trabia (PA) - Via Lavatoio n. 17, piano primo

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 precisa che all'esecutato **** Omissis ****, è pervenuta la restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione a causa di Atto di accordi derivanti da separazione consensuale del 31/03/2009 Numero di Repertorio 28486/15225 Notaio Barabino Mario sede di Termini Imerese (Pa), Trascritto il 06/04/2009 nn. 31349/22544 da potere di **** Omissis **** (ex coniuge).

CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 70; EST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 2945; SUD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1581; OVEST - con strada Via Lavatoio;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,61 mq	103,50 mq	1,00	103,50 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				103,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto è un unico appartamento con singola entrata da torrino scala.

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

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Trabia (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 18/09/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2709, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 309,87 Piano Primo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

DATI CATASTALI

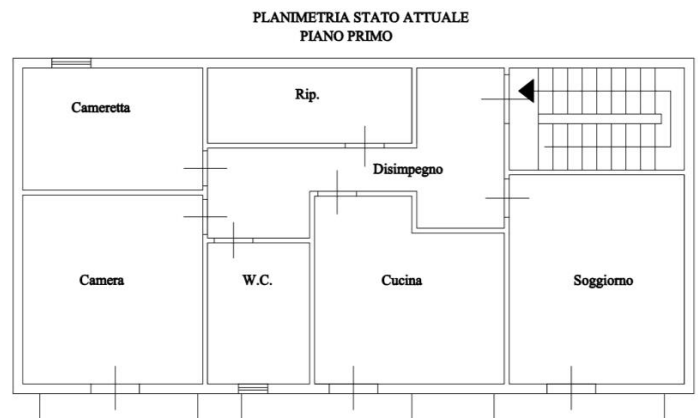
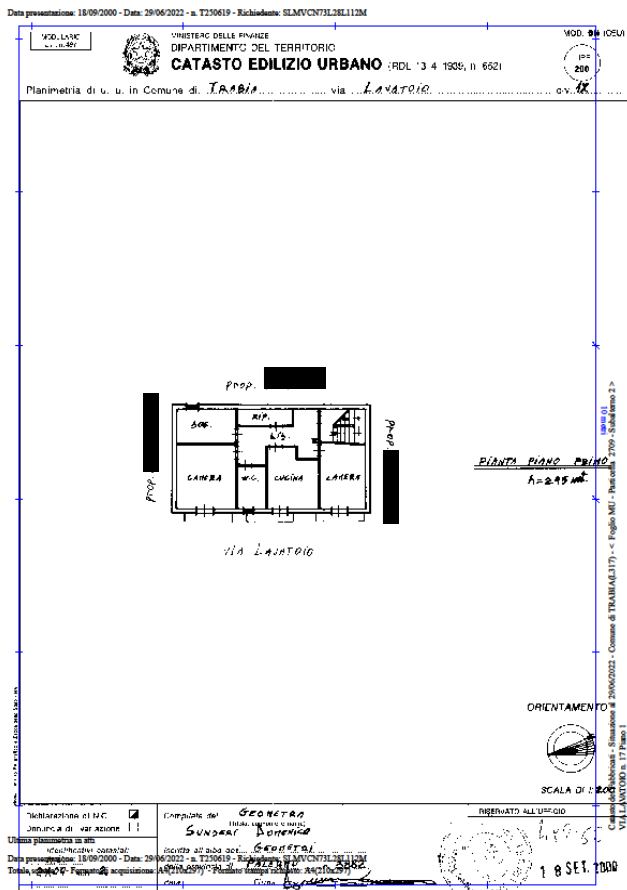
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2709	2		A3	2	5 vani	81,00 mq	309,87 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste 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 10/07/2022 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 per confronto:



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'immobile all'interno si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato definito con intonaco per esterni ma si trova in uno stato grezzo con rinzaffo in cemento.

In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.

PARTI COMUNI

L'immobile si trova al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo praticabile.

Pertanto le parti comuni sono il torrino scala e il terrazzo praticabile.

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 primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre torrino scala e copertura a terrazzo praticabile.

Il piano terra è stato adibito a parcheggio, mentre i piani primo e secondo sono stati adibiti a civile abitazione, con una unità per ogni piano.

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 di pomi-cemento legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 20 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo dello spessore di 10 cm circa, rivestiti con intonaco per interni.

E' presente nel soffitto del locale cucina un leggero rigonfiamento dell'intonaco dovuto presumibilmente da leggera umidità proveniente dai piani sovrastanti.

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

Non esiste impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente.

Il Prospetto esterno non è stato rifinito con intonaco ma risulta allo stato grezzo con rinzaffo in cemento.

Il fabbricato all'interno è molto rifinito, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona fattura, le porte interne sono di legno tamburato, tutte le pareti interne sono tinteggiate in maniera accurata e il W.C. presente è ben rifinito con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,00 m.

Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con serranda in un buon stato di conservazione.

L'altezza utile interna è di 2,80 mt circa.

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



Foto 1-2 "Prospetto"



Foto 3-4 "Corpo scala e disimpegno"



Foto 5 "Soggiorno"

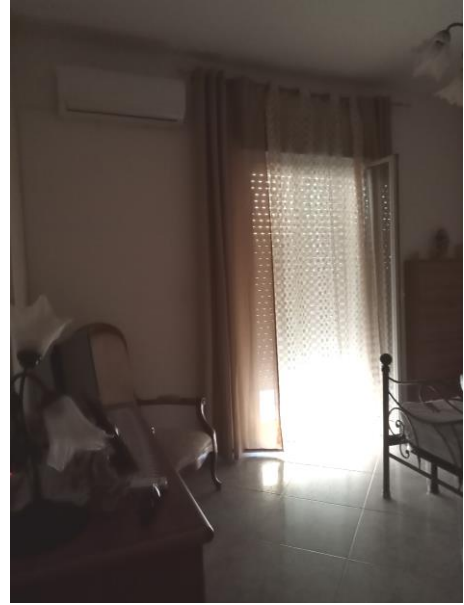


Foto 6 "Camera da letto"



Foto 7 "Cucina"

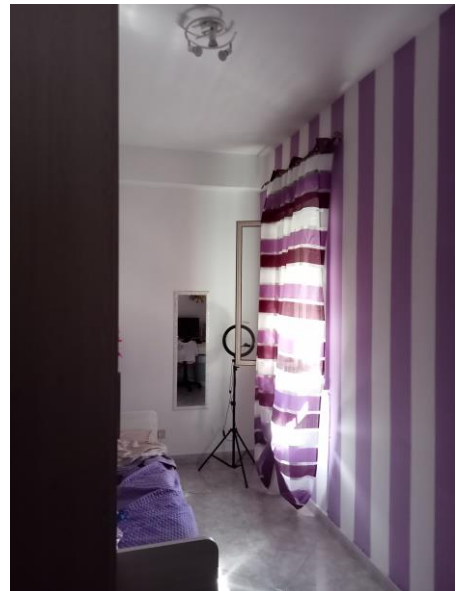


Foto 8 "Cameretta"



Foto 8 "W.C."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2017
- Scadenza contratto: 31/10/2021 (con primo rinnovo tacito)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia, soggetto terzo estraneo alla procedura nato a **** Omissis **** e residente a **** Omissis ****, con contratto di locazione ad uso abitativo. Registrato a Termini Imerese il 16/09/2017 al n. 2015.

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura con scadenza in data 31/10/2021, con primo tacito rinnovo.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

$P'_{\min} = 1,90 \text{ €/mqxmese}$

$P'_{\max} = 2,50 \text{ €/mqxmese}$

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile è pari a 2,20 €/mqxmese

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 $2,20 \times 103,50 \text{ mq} = 227,70 \text{ €/mese} = 230,00 \text{ €/mese}$ (arrotondato)

Canone annuo = $230,00 \text{ €/mese} \times 12 = 2.760,00 \text{ €/anno}$

Pertanto il canone di locazione corrisposto non è inferiore ad un terzo rispetto al valore locativo di mercato precedentemente calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/2000 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Candioto	02/11/1991	176066	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Termini Imerese	09/11/1991	49348	37188
		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.

Si precisa che all'esecutato **** Omissis ****, è pervenuta la restante quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione a causa di Atto di accordi derivanti da separazione consensuale del 31/03/2009 Numero di Repertorio 28486/15225 Notaio Barabino Mario sede di Termini Imerese (Pa), Trascritto il 06/04/2009 nn. 31349/22544 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Albenga il 13/05/2010
Reg. gen. 28787 - Reg. part. 6682
Importo: € 53.440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.440,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Savona il 12/08/2011
Reg. gen. 41550 - Reg. part. 6649
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.571,75

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Savona il 15/11/2012
Reg. gen. 49626 - Reg. part. 4537
Importo: € 14.011,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.432,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 19/04/2022
Reg. gen. 18815 - Reg. part. 14906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 795 del 29/07/1993, di cui si allega copia alla presente perizia di stima, assieme agli elaborati progettuali.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare subito evidente che esistono alcune difformità tra lo stato di progetto con quello attuale e sono:

- 1) Allo stato attuale sono presenti n. 3 balconi con relative porte - finestre sul prospetto di Via Lavatoio, che non erano presenti nello stato di progetto, dove erano rappresentati soltanto delle finestre;
- 2) Allo stato attuale è presente una finestra nel locale cameretta, che non era presente nello stato di progetto;
- 3) Esiste allo stato attuale una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria di progetto.

Quindi per regolarizzare le difformità al punto 1) e 2) prima descritti, occorrerà richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia (Pa) un permesso di costruire (PdC) in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016 n. 16 di recepimento con modifiche dell'art. 36 "Accertamento di Conformità" del D.P.R. 380/2001, che consente al responsabile dell'abuso o proprietario dell'immobile di ottenere il permesso in sanatoria,

qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda e della realizzazione.

Inoltre occorrerà un Nulla Osta da Parte del Genio Civile in quanto i tre balconi sono stati realizzati in cemento armato.

Pertanto le spese occorrenti per il procedimento risultano le seguenti:

- Sanzione Euro 516,00
- Diritti di istruttoria, segreteria, e marche Euro 500,00 circa
- Competenze tecniche Euro 3.000,00 circa

per un importo complessivo di **Euro 4.016,00** circa.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 3), è possibile regolarizzarla attraverso una Cila tardiva ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con relativo pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00 e pertanto dovrà essere corrisposta la seguente somma:

Diritti di istruttoria + sanzione pecuniaria + competenze tecniche = **2.000,00** euro circa

Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dell'immobile, si riportano di seguito, per una migliore comprensione, la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano primo, e la planimetria di progetto a confronto:



Fig. 1 : Planimetria di progetto

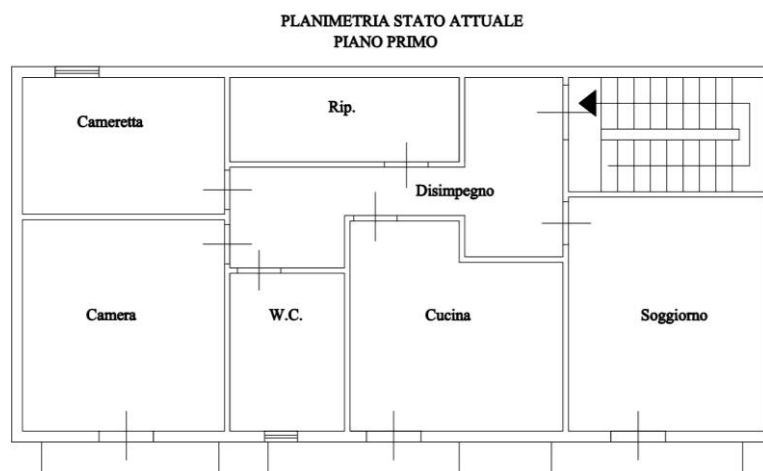


Fig. 2 : Planimetria stato attuale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unico Lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Lavatoio n. 17, piano primo
Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano primo di una palazzina a tre piani. L'appartamento allo stato attuale è composto da due camere, una cameretta, una cucina, un ripostiglio, un W.C. e disimpegno. 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. MU, Part. 2709, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.975,00
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 Trabia (PA) - Via Lavatoio n. 17, piano primo	103,50 mq	850,00 €/mq	€ 87.975,00	100,00%	€ 87.975,00
				Valore di stima:	€ 87.975,00

Valore di stima: € 87.975,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4016,00	€
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	%

Valore finale di stima: € 70.762,75

Valore finale di stima : € 70.800,00 (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 Trabia (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 15/09/2022

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Via Lavatoio n. 17, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2709, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	103,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'interno si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato definito con intonaco per esterni ma si trova in uno stato grezzo con rinforzo in cemento. In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.		
Descrizione:	Immobile tipo appartamento con destinazione ad uso civile abitazione, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano primo di una palazzina a tre piani. L'appartamento allo stato attuale è composto da una camera, una cameretta, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un W.C. e disimpegno. 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 locazione opponibile		