
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Leo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

contro

.....
Codice fiscale:
Via

.....
Nato a

.....
Codice fiscale:
Via

.....
Nato a



SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione.....
Completezza documentazione ex art. 567.....
Titolarità.....
Confini.....
Consistenza.....
Cronistoria Dati Catastali.....
Dati Catastali.....
Precisazioni.....
Patti.....
Stato conservativo.....
Parti Comuni.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....
Stato di occupazione.....
Provenienze Ventennali.....
Normativa urbanistica.....
Regolarità edilizia.....
Vincoli od oneri condominiali.....
Stima / Formazione lotti.....
Riserve e particolarità da segnalare.....
Riepilogo bando d'asta.....
Lotto Unico.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.....
Lotto Unico.....



INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto architetto De Leo Vincenzo, con studio in Via Lombardia n° 9 - 90146 - Palermo (PA), email deleoarch@libero.it, PEC vincenzo.deleo@archiworldpec.it, Tel. 091309531, Fax 091309531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 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 Montemaggiore Belsito (PA) - Via Elio Vittorini n° 1, scala unica, interno sx, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al 3° piano di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano.

L'edificio è costituito da struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura in cemento armato con soletta a doppia falda e rivestimento in tegole.

L'edificio conta cinque elevazioni fuori terra dal lato della Via Elio Vittorini e quattro elevazioni fuori terra dal lato monte, per effetto di terreno in pendenza;

Lo stato fisico esterno, riferito soprattutto al lato sx ove ha sede l'appartamento pignorato, complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione, per la presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi.

Lo stato d'uso esterno, sempre riferito al lato sx ove ha sede l'appartamento pignorato, appare in mediocri condizioni, per scadente conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc., stante la mancata ultimazione delle opere di finitura dell'edificio.

L'edificio 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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'atto del controllo preliminare realizzato di concerto tra l'esperto e il custode giudiziario, la documentazione risultava completa come da modulo di controllo già depositato in data 27/11/2023.



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Secondo le evidenze catastali (elaborato planimetrico e mappa), il bene oggetto di espropriazione confina a Nord con area libera graffata alla p.lla 528 (corte su Via Elio Vittorini), ad ovest con il sub. 2 della p.lla 528 (corpo scala comune) e con il sub. 10 della p.lla 528 (appartamento limitrofo), ad Est con area libera p.lla 769 e p.lla 770, a Sud con area libera p.lla 887.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,96 mq	151,17 mq	1	157,37 mq	3,00 m	3
		Totale superficie convenzionale:		157,37 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	157,37 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Sup. coperta netta : 139,96 mq

Sup. coperta lorda : 151,17 mq (sup. coperta netta pari a 139,96 mq + sup. delle murature perimetrali condivise al 50% pari a 0,58 mq + murature perimetrali esclusive calcolate al 100% pari a 10,63 mq);

Sup. commerciale o convenzionale : 157,37 mq (Sup. coperta lorda 151,17 mq + sup. del balcone 24,80 mq raggugliata al 25% pari a 6,20 mq);

Sopra l'appartamento pignorato, al quarto piano, insiste un sottotetto mansardato identificato in catasto con il subalterno 11, ma non presente in pignoramento e pertanto estraneo alla odierna procedura.

Tale sottotetto identificato da un unico subalterno, risulta in realtà suddiviso in varie unità esclusive non autonomamente accatastate e a servizio degli appartamenti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/10/2023	Vedasi allegata visura	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 528, Sub. 9, Categoria F3, Cl. -, Cons. -, Superficie catastale mq -, Piano 3°;

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Dati di classamento						
					Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	5	528	9		F3	-	-	- mq	0 €	3°	si ma per l'intera p.lla 528

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non vi è planimetria catastale depositata.

RAFFRONTO TRA IMMAGINE SATELLITARE ED ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

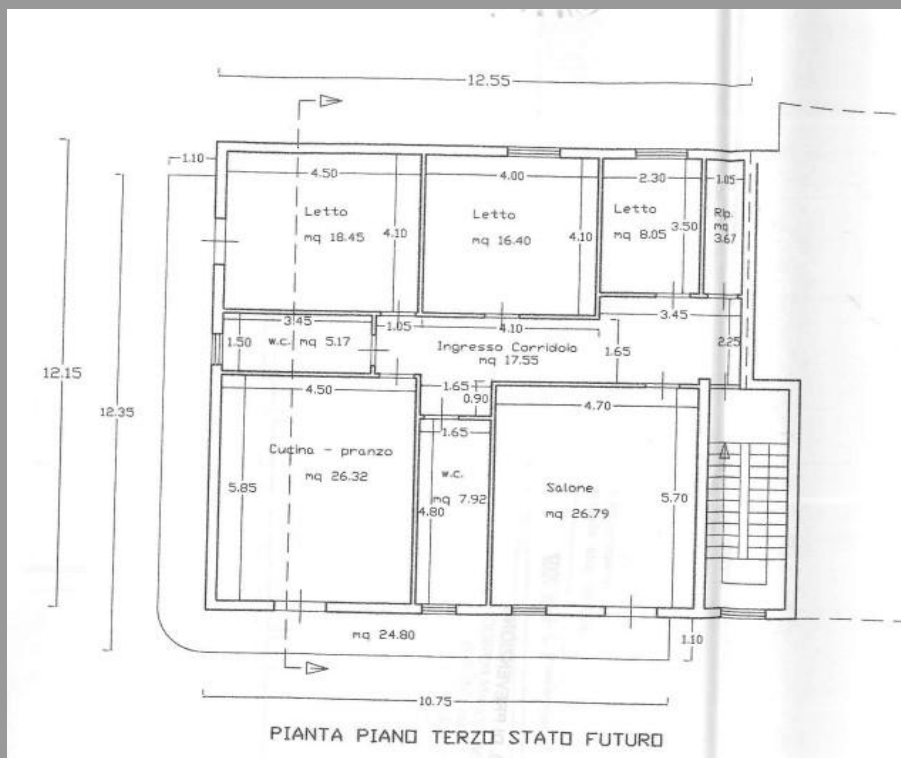




ESTRATTO DI MAPPA SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

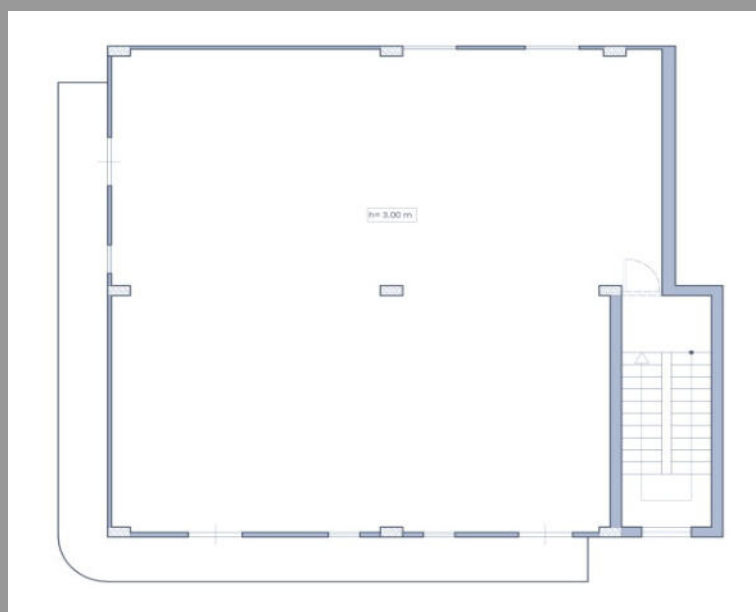
PRECISAZIONI

Vi è diffomità edilizia tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42/2007 del 23/10/2007, per effetto del mancato completamento delle opere autorizzate. In particolare l'appartamento risulta ancora allo stato grezzo di cantiere, mancando di divisione degli ambienti mediante tramezzature, di componenti edilizie e di impianti tecnologici.



PIANTA STATO DI PROGETTO ASSENTITO





PIANTA STATO ATTUALE

PATTI

Con ricorso ex art. 702-bis C.P.C., iscritto al n. R.G. del Tribunale di Termini Imerese, il signor, proprietario dell'appartamento posto al piano inferiore (2°) a quello pignorato, aveva richiesto agli odierni debitori eseguiti il risarcimento dei danni cagionati al proprio immobile in seguito ad infiltrazioni provenienti dal compendio oggi pignorato; detto procedimento, istruito con la CTU dell'Ing., si è concluso con Conciliazione Giudiziale di cui al Verbale del 13.04.2023, da tutte le parti in giudizio.

Termini dell'accordo:

- 1) Corresponsione della somma di €. 8.000,00, stimata per il risanamento dell'intradosso del solaio danneggiato dalle infiltrazione, da parte dei debitori eseguiti al ricorrente signor, in tre rate, entro il 31.10.2023, secondo le indicazioni della CTU Ing.;
- 2) Risanamento, a cura e spese dei debitori eseguiti, del balcone del proprio appartamento oggi pignorato, entro il 31.10.2023, secondo le indicazioni della CTU Ing.;
- 3) Scambio tra le parti dei rispettivi certificati di regolare esecuzione dei lavori rilasciati dal Direttore dei Lavori, relativi a ciascuna delle proprie incombenze, ovvero per il Sig. la corretta esecuzione del risanamento dell'intradosso del solaio e per i Sigg. la corretta esecuzione del risanamento del loro balcone;
- 4) Rinuncia reciproca delle parti alle rispettive domande e azioni, con compensazione delle spese di lite e pagamento della CTU ripartito nella misura del 50% in capo a ciascuna delle parti;

In quanto al rispetto dei suddetti termini di accordo, si riferisce che:



Nel corso dell'accesso al bene pignorato il debitore esecutato signor [REDACTED] ha riferito di aver interamente corrisposto la somma di € 8.000,00 al signor [REDACTED], il quale avrebbe già proceduto al risanamento dell'intradosso del solaio danneggiato dalle infiltrazioni provenienti dal soprastante appartamento oggi pignorato.

In seguito il debitore esecutato signor [REDACTED] ha fornito all'esperto copia di tre ricevute di emissione, salvo buon fine, di tre assegni circolari intestati al ricorrente signor [REDACTED] e pari ad €. 3.500,00 del 28/03/2023 (già documentato nel verbale di conciliazione), ad €. 2.500,00 del 27/04/2023, ad €. 2.000,00 del 25/05/2023, in conformità al numero di rate, di importi e di termini, previsti nel verbale di conciliazione.

Il debitore esecutato signor [REDACTED] ha riferito, altresì, di non aver ancora eseguito i lavori su lui incombenti, di cui al precedente punto2), ovvero il risanamento del balcone del compendio oggi pignorato, atteso l'intervento dell'odierna procedura esecutiva.

Tale mancato risanamento della soletta del balcone dell'appartamento pignorato entro il prescritto termine del 31/10/2023, è visibile già da una ricognizione esterna, in coerenza a quanto già prima riferito sulla descrizione del compendio (*presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi*).

Se ne deduce che gli odierni debitori esecutati Sigg. [REDACTED] sarebbero parzialmente indampienti rispetto all'accordo transattivo, almeno per la parte che riguarda le opere di risanamento del balcone dell'appartamento.

Da quanto ordinato nel verbale di conciliazione n. cronol. [REDACTED] del [REDACTED] 2023, R.G. n. [REDACTED] e costituente titolo esecutivo, in caso di mancata esecuzione dei lavori di risanamento del balcone, il Sig. [REDACTED] avrà facoltà di azionare l'atto transattivo nelle sedi opportune.

Se ne deduce che detta mancata manutenzione del balcone potrebbe costituire un gravame o un vizio pendente sul bene.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni generali dell'immobile:

L'UNITA' EDILIZIA:

1) Lo stato fisico dell'intero fabbricato complessivamente è in sufficienti condizioni, poiché, per quanto visibile esternamente, non si rilevano danni alle strutture intelaiate.

2) Lo stato d'uso della metà del fabbricato, in particolare nella parte sx dove è ricompreso l'appartamento in oggetto, complessivamente è in mediocri condizioni per la scadente manutenzione delle strutture in oggetto, quali le solette dei balconi, che presentano un avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura, in particolare nel sottobalcone dell'appartamento in oggetto.

Il fabbricato è privo di ascensore.

L'UNITA' IMMOBILIARE:

Trattasi di appartamento per civile abitazione allo stato di cantiere, ovvero dotato delle murature perimetrali esterne ma privo delle tramezzature interne, degli intonaci, dei massetti e delle pavimentazioni, degli infissi e degli impianti tecnologici.



1) Lo stato fisico appare in mediocri condizioni per effetto di un diffuso quadro fessurativo all'intradosso del solaio di copertura, dovuto alla presenza di lesioni e microlesioni longitudinali dei travetti prefabbricati in cemento armato.

In taluni casi alcuni ferri di armatura presentano gli effetti dell'ossidazione, alcune pignatte in laterizio risultano già rotte.

2) Lo stato d'uso appare in mediocri condizioni per effetto della permanenza dello stato di cantiere e per il cattivo stato manutentivo della soletta del balcone perimetrale priva di guaine e massetti impermeabilizzanti, che presenta un avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura nel suo intradosso.

ESTRATTO DEGLI ALLEGATI S E T (IMMAGINI FOTOGRAFICHE)



PARTI COMUNI

-Corte e androne con corpo scala e con ballatoi ai piani;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Regionale del Demanio Trazzerale in data 16/11/2023.

In data 27/11/2023 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta comunicava l'assenza di demanialità di tipo trazzerale sulla p.lla 528 del foglio 5 di Montemaggiore Belsito.

E' stata fatta opportuna istanza presso l'Ufficio Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici in data 16/11/2023.

In data 17/11/2023 l'ufficio predetto riscontrando la richiesta comunicava l'impossibilità di rilasciare certificazioni di esistenza di usi civici in territorio di Montemaggiore Belsito.

E' presente in catasto un diritto di enfiteusi proveniente da un concedente privato, costituente un antico diritto sul fondo rustico sul quale poi è stato edificato il fabbricato identificato con la particella 528. Si fa presente che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è stato oggetto di passaggi ultraventennali e che il bene è stato oggetto di altra procedura esecutiva, con pignoramento trascritto il2015 ai nn., presso il Tribunale di Termini Imerese, **R.G. es.....**, dichiarata estinta il 24/05/2018.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in cemento armato;

Esposizione: Nord, Est, Sud;

Altezza interna utile: 3,00 mt;

Struttura: struttura reticolare in cemento armato a maglia chiusa, per quanto visibile;

Solai: latero-cementizi;

Copertura: spiovente a doppia falda;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne ed interne:

-muratura di tamponamento con intonaco civile per esterni e tonachina tipo Li Vigni e pittura per esterni, in sufficienti condizioni;

-muratura interna priva di intonaco civile e allo stato rustico;

Pavimentazione interna: nessuna;

Infissi esterni ed interni: nessuno;

Volte:-

Scale: condominiali con doppia rampa a forbice in cemento armato e rivestimenti in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nessuno;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: no;

Soffitta, cantina o simili: soffitta mansardata quale porzione, in uso esclusivo all'appartamento, del piano sottotetto identificata da unico e comune subalterno 11 e non presente in pignoramento e dunque estranea alla procedura;

Dotazioni condominiali: androne, scale, autoclave, impianto idrico di adduzione e di scarico dei reflui allacciato alla rete cittadina, impianto elettrico allacciato alla rete di distribuzione;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti	Compravvntita	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/10/1988 al 20/07/2023	1) [redacted], nato a [redacted], il [redacted], C.F. [redacted], titolare della quota di 1/2;	Rogante Notaio [redacted] in Termini Imerese	Data 03/10/1988	[redacted]	[redacted]
		Presso	Data 12/10/1988	Trascrizione Reg. gen. [redacted]	Reg. part. [redacted]
	2) [redacted], nata a [redacted], il [redacted], C.F. [redacted], titolare della quota di 1/2;	Presso	Data	Registrazione Reg. N° [redacted]	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' presente in catasto un diritto di enfiteusi proveniente da un concedente privato, costituente un antico diritto sul fondo rustico sul quale poi è stato edificato il fabbricato identificato con la particella 528, tuttavia si fa presente che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è stato oggetto di passaggi ultraventennali.

L'atto di provenienza del bene pignorato viene inserito come allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile non è gravato da provvedimenti di esproprio e alla data del 16/10/2023 non risultano in atto procedure di esproprio per pubblica utilità, come da nota di riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale di Montemaggiore Belsito del 16/10/2023, prot. 14997.

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 non risulta agibile.



DATA DI REALIZZAZIONE:1977

PRATICA EDILIZIA: n° 2237/86;

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: Concessione Edilizia in Sanatoria per il piano terzo (appartamento pignorato) e parte del piano quarto (sottotetto non pignorato) n° 42/2007 del 23/10/2007;

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: Non vi è Certificazione di Agibilità/Abitabilità;

VINCOLI DEMANIALI: Nessun vincolo di livello Regionale da Demanio Trazzere o da Usi Civici;

Sussiste difformità tra stato dei luoghi e progetto assentito, per mancato completamento della configurazione progettuale autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42/2007 del 23/10/2007;

Con nota prot. 18875 del 19/12/2023 l'ufficio tecnico comunale di Montemaggiore Belsito, su richiesta dell'esperto, comunicava che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente i proprietari delle varie unità immobiliari ricomprese nell'edificio hanno autonomamente provveduto alla presentazione di singole istanze di condono.

Sopra l'appartamento pignorato, al quarto piano, insiste un sottotetto mansardato identificato in catasto con il subalterno 11, ma non presente in pignoramento e pertanto estraneo alla odierna procedura. Tale sottotetto identificato da un unico subalterno, è oggetto della concessione edilizia in sanatoria per la porzione relativa all'appartamento, nel cui progetto viene indicato come vano per riserva idropotabile. Detto subalterno 11 risulta in realtà suddiviso in varie unità esclusive non autonomamente accatastate e a servizio degli appartamenti.

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.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Non si è formato condominio, pertanto non risulta accertata l'esistenza di oneri condominiali, né l'esistenza di eventuali spese straordinarie, né l'entità dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione e nemmeno l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dunque, l'eventuale aggiudicatario dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unità residenziale non agilmente frazionabile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Elio Vittorini n° 1, scala unica, interno sx, piano 3°, in corso di costruzione;

Trattasi di un appartamento posto al 3° piano di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano. L'edificio è costituito da struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura in cemento armato a doppia falda con rivestimento in tegole.



L'edificio conta cinque elevazioni fuori terra dal lato della Via Elio Vittorini e quattro elevazioni fuori terra dal lato monte, per effetto di terreno in pendenza. Lo stato fisico esterno complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione, per la presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi. Lo stato d'uso esterno appare in mediocri condizioni, per scadente conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc., per mancata ultimazione delle opere di finitura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 528, Sub. 9, Categoria F3, Graffato per la p.lla 528

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

Valore di stima del bene: € 57.065,50

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEL BENE:

La stima del valore di mercato del bene viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sul comune di Montemaggiore Belsito e per il primo semestre dell'anno 2023 (dato più aggiornato).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B1 è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni civili), è pari ad €. 517,50/mq (variando tra un massimo di €. 620,00/mq e un minimo di €. 415,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati, relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Al fine di ampliare la platea dei comparabili, ove limitare la flessibilità e l'oscillazione del valore di mercato, la precedente analisi con O.M.I. è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto con l'ulteriore banca dati del Borsino Immobiliare, ben accreditata in campo immobiliare.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quello in oggetto (abitazioni civili di fascia media), è pari ad €. 480,50/mq (variando tra un massimo di €. 602,00/mq e un minimo di €. 359,00/mq).

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a: € 517,50/mq + €. 480,50/mq = €. 998,00/mq : 2 = €. 499,00/mq, che conferma pienamente il valore medio dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare riducendo al minimo l'oscillazione del valore unitario al metroquadrato.

Pertanto, tale prezzo medio di €. 499,00/mq viene assunto come dato prescelto per la stima.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, più la superficie derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale o convenzionale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale. Quest'ultima, infatti, altro non è che un valore virtuale o convenzionale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti. Per quanto riguarda l'adeguamento della superficie coperta lorda, trattandosi di un appartamento con una superficie abbastanza comune e ricorrente, la soglia dell'intera superficie lorda, ai fini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione nella sua interezza, senza aumenti e/o riduzioni.

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

- sup. coperta netta : 139,96 mq
- sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastri: - mq
- sup. muri perimetrali liberi (100%): 10,63 mq
- sup. muri perimetrali confinanti (50%): 0,58 mq

TOT. Sup. coperta lorda 151,17 mq

2) CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI:

- sup. esterna complessiva del balcone: 24,80 mq x 0,25 = 6,20 mq

Tot. Sup. accessori diretti/indiretti 6,20 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE : 157,37 mq

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e all'immobile.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00 Per tipologia residenziale non intensiva.

K2 = 0,95 Per mediocre/sufficiente manutenzione.

K3 = 1,00 Senza rilevanti spazi comuni.

K4 = 1,00 Per presenza di un solo accesso.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

K1 = 0,85 Per piano 3° senza ascensore.

K2 = 0,90 Da definire completamente in quanto ancora in corso di costruzione.

K3 = 1,00 Per affaccio su tre lati.

K4 = 1,00 Per esposizione sufficientemente assoluta.

K5 = 1,00 Per altezza media dei soffitti tra 2,90 mt e 3,20 mt .

K6 = 1,00 Per vista prevalentemente libera.



Il prodotto dei K è pari a 0,7267

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al metroquadrato ottenuti dall'indagine di mercato pari ad €. 499,00/mq avremo:

$V_v/mq. = \text{€}. 499,00/mq \times 0,7267 = \text{€}. 362,62/mq.$

$V_vN = \text{€}. 362,62/mq \times 157,37 \text{ mq} = \text{€}. 57.065,50$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli International Valuation Standards, sarà pari a:

IL PIU' PROBABLE VALORE VENALE DEL BENE = €. 57.065,50

DETRAZIONI E AGGIUSTAMENTI DEL VALORE VENALE, PER LA FORMAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA - RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI E ALTRO

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato prima trovato si propone una congrua riduzione percentuale pari ad una aliquota del 15%, stante il modesto valore del bene, ovvero compresa tra il 15% e il 25% secondo quanto disposto nel disciplinare di incarico al quesito n° 12.

Tale riduzione si applica, in via generale, per le seguenti motivazioni:

- mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata;
- eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Pertanto si avrà: $\text{€}. 57.065,50 \times 0,15\% = \text{€}. 8.559,82$

Somma una detrazione totale di: $\text{€}. 8.559,82$

DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE DELLA DIFFORMITA' EDILIZIA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO ASSENTITO

Sussiste difformità tra stato dei luoghi e progetto assentito, considerato che le opere previste dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n.42/2007, relative al completamento dell'unità immobiliare, non sono state realizzate entro i termini fissati nel suddetto atto concessorio, e pertanto ad oggi occorrerà presentare apposita richiesta di completamento ex art.36 della L.R. 71/78 che così recita:

<< Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

È ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.>>



-Pertanto allo stato attuale, secondo odierno parere dell'ufficio tecnico e ove lo stesso ritenesse prorogabile il termine di esecuzione delle opere concesse, tenuto conto che il completamento riguarda opere di distribuzione interna dei vani, che non coinvolgono parti strutturali e non modificano i prospetti, potrebbe risultare sufficiente presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per opere interne tal quali a quelle assentite con concessione edilizia in sanatoria.

-Dovrà seguire la presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) parziale, ovvero relativa al solo appartamento, per la certificazione di agibilità dell'appartamento.

-Dovrà seguire la presentazione in catasto della planimetria dell'appartamento mediante procedura DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati), per l'inserimento nel censo catastale.

-Dovrà seguire la redazione di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica);

I costi di tali procedure potrebbero ammontare approssimativamente in €. 1.500,00 ca. per costi tecnico/professionali della C.I.L.A., oltre oneri di I.V.A. e cassa se dovuti e di diritti comunali, nonché in €. 1.500,00 ca. per costi tecnico/professionali della S.C.A., oltre oneri di I.V.A. e cassa se dovuti e di diritti comunali, in €. 1.000,00 ca. per costi tecnico/professionali del DO.C.FA., oltre oneri di I.V.A. e cassa se dovuti, oltre €. 50,00 di diritti catastali, in €. 300,00 ca. per costi tecnico/professionali dell'A.P.E., oltre oneri di I.V.A. e cassa se dovuti.

Sommando un probabile costo base di €. 4.350,00, oltre oneri di legge e diritti vari.

L'obbligatorietà della suddetta procedura edilizia di rinnovamento della concessione edilizia in sanatoria, attiene ad una attività vincolata della pubblica amministrazione volta alla applicazione di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lascino margini di discrezionalità. Per tali motivi l'esperto non potendo sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non può fornire previsioni dotate di certezza, anche per l'estrema variabilità della materia. Parimenti, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, non può surrogare operazioni tecniche di pertinenza delle parti in causa, le quali all'atto della divisione/assegnazione del bene dovranno essere consapevoli dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, per quanto così ampiamente e approfonditamente documentato.

Tenuto conto del contenuto valore di mercato del bene, l'esperto propone di ricomprendere gli oneri di regolarizzazione edilizia come sopra riportati, nonché quelli relativi alle opere di manutenzione del balcone, nella detrazione per assenza di garanzia per vizi (€. 8.559,82), alla quale effettivamente afferiscono in quanto oneri finalizzati alla cancellazione del vizio di natura edilizia, ma anche finalizzati a garantire la conformità legislativa del bene sotto il profilo edilizio e catastale.

Pertanto il totale delle detrazioni ammonta ad €. 8.559,82

Applicando al valore di mercato prima trovato detta detrazione si avrà:

€. 57.065,50 - €. 8.559,82 = €. 48.505,68

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO = €. 48.505,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemaggiore Belsito (PA) - Via Elio Vittorini n° 1, scala unica, interno sx, piano 3	157,37 mq	362,62 €/mq	€. 57.065,50	100,00%	€. 57.065,50
				Valore di stima:	€. 57.065,50



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Quanto già esposto in merito al nascente gravame da Verbale di Conciliazione n. cronol. del2023, R.G. n. pendente presso il Tribunale di Termini Imerese (Pa) – Sezione Civile – Giudice

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.

Palermo, li 03/01/2024

L'Esperto Estimatore
Architetto Vincenzo De Leo

ELENCO ALLEGATI CONTENENTI DATI SENSIBILI PER LA PRIVACY:

- All. A - Nota riscontro (1) UTC Montemaggiore Belsito;*
- All. B - Nota riscontro (2) UTC Montemaggiore Belsito;*
- All. C - Visura Catastale;*
- All. D - Elaborato Planimetrico Catastale ed elenco immobili;*
- All. E - Estratto di Mappa Catastale;*
- All. F - Atto di provenienza del bene e trascrizione;*
- All. G - Nota riscontro Uff. Reg. Demanio Trazzere;*
- All. H - Nota riscontro Comm.to Reg. Usi Civici;*
- All. I - Concessione Edilizia in Sanatoria;*
- All. L - Certificato Idoneità Sismica;*
- All. M - Perizia Giurata;*
- All. N - Relazione Tecnica e Progetto assentito;*
- All. O - Banca Dati OMI;*
- All. P - Banca Dati Borsino Immobiliare*
- All. Q - Verbale di Conciliazione Giudiziale (R.G.);*
- All. R - Ricevute assegni bancari come da conciliazione;*
- All. S - Immagini fotografiche esterne;*
- All. T - Immagini fotografiche interne;*



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemaggiore Belsito (PA) - Via Elio Vittorini n° 1, scala unica, interno sx, piano 3

Trattasi di un appartamento allo stato grezzo di cantiere, posto al terzo piano di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano. L'edificio è costituito da struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura in cemento armato a doppia falda con rivestimento in tegole. L'edificio conta cinque elevazioni fuori terra dal lato della Via Elio Vittorini e quattro elevazioni fuori terra dal lato monte, per effetto di terreno in pendenza.

Lo stato fisico esterno dell'edificio, complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione, per la presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi. Lo stato d'uso esterno appare in mediocri condizioni, per scadente conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc., stante la mancata ultimazione delle opere di finitura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 528, Sub. 9, Categoria F3, Graffato (si, per l'intera p.lla 528).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 (1/2 + 1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile non è gravato da provvedimenti di esproprio e alla data del 16/10/2023 non risultano in atto procedure di esproprio per pubblica utilità, come da nota di riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale di Montemaggiore Belsito del 16/10/2023, prot. 14997.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento					
Ubicazione:	Montemaggiore Belsito (PA) - Via Elio Vittorini n° 1, scala unica, interno sx, piano 3				
Diritto reale:	Proprietà <table><tr><td>Quota</td><td>1/1 (1/2+1/2)</td></tr></table>	Quota	1/1 (1/2+1/2)		
Quota	1/1 (1/2+1/2)				
Tipologia immobile:	Appartamento <table><tr><td>Superficie coperta netta</td><td>139,96 mq</td></tr><tr><td>Superficie commerciale</td><td>157,37 mq</td></tr></table> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 528, Sub. 9, Categoria F3, Graffato per l'intera p.lla 528 con il sub. 1</p>	Superficie coperta netta	139,96 mq	Superficie commerciale	157,37 mq
Superficie coperta netta	139,96 mq				
Superficie commerciale	157,37 mq				
Stato conservativo:	Condizioni generali dell'immobile: Per il fabbricato: 1) Lo stato fisico dell'intero fabbricato complessivamente è in sufficienti condizioni, poiché, per quanto visibile esternamente, non si rilevano danni alle strutture intelaiate. 2) Lo stato d'uso della metà del fabbricato, dove è ricompreso l'appartamento in oggetto, complessivamente è in mediocri condizioni per la scadente manutenzione delle strutture in oggetto, quali le solette dei balconi, che presentano un avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura, in particolare nel sottobalcone dell'appartamento in oggetto. Il fabbricato è privo di ascensore. Per l'appartamento: Trattasi di appartamento per civile abitazione allo stato di cantiere, ovvero dotato delle murature perimetrali esterne ma privo delle tramezzature interne, degli intonaci, dei massetti e delle pavimentazioni, degli infissi e degli impianti tecnologici. 1) Lo stato fisico appare in mediocri condizioni per effetto di un diffuso quadro fessurativo all'intradosso del solaio di copertura, dovuto alla presenza di lesioni e microlesioni longitudinali dei travetti prefabbricati in cemento armato. In taluni casi alcuni ferri di armatura presentano gli effetti dell'ossidazione, alcune pignatte in laterizio risultano già rotte. 2) Lo stato d'uso appare in mediocri condizioni per effetto della permanenza dello stato di cantiere e per il cattivo stato manutentivo dell'intradosso della soletta del balcone perimetrale ,che presenta un avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura.				
Descrizione:	Trattasi di un appartamento allo stato grezzo di cantiere, posto al terzo piano di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano. L'edificio è costituito da struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura i cemento armato a doppia falda con rivestimento in tegole. L'edificio conta cinque elevazioni fuori terra dal lato della Via Elio Vittorini e quattro elevazioni fuori terra dal lato monte, per effetto di terreno in pendenza; Lo stato fisico esterno complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione, per la presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi. Lo stato d'uso esterno appare in mediocri condizioni, per scadente conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc., stante la mancata ultimazione delle opere di finitura.				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	Libero				

