
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15

INCARICO

In data 25/01/2024, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - Via Fryderyk Chopin n. 6, piano T (Coord. Geografiche: 38.08438793619952, 13.5108322310469)

DESCRIZIONE

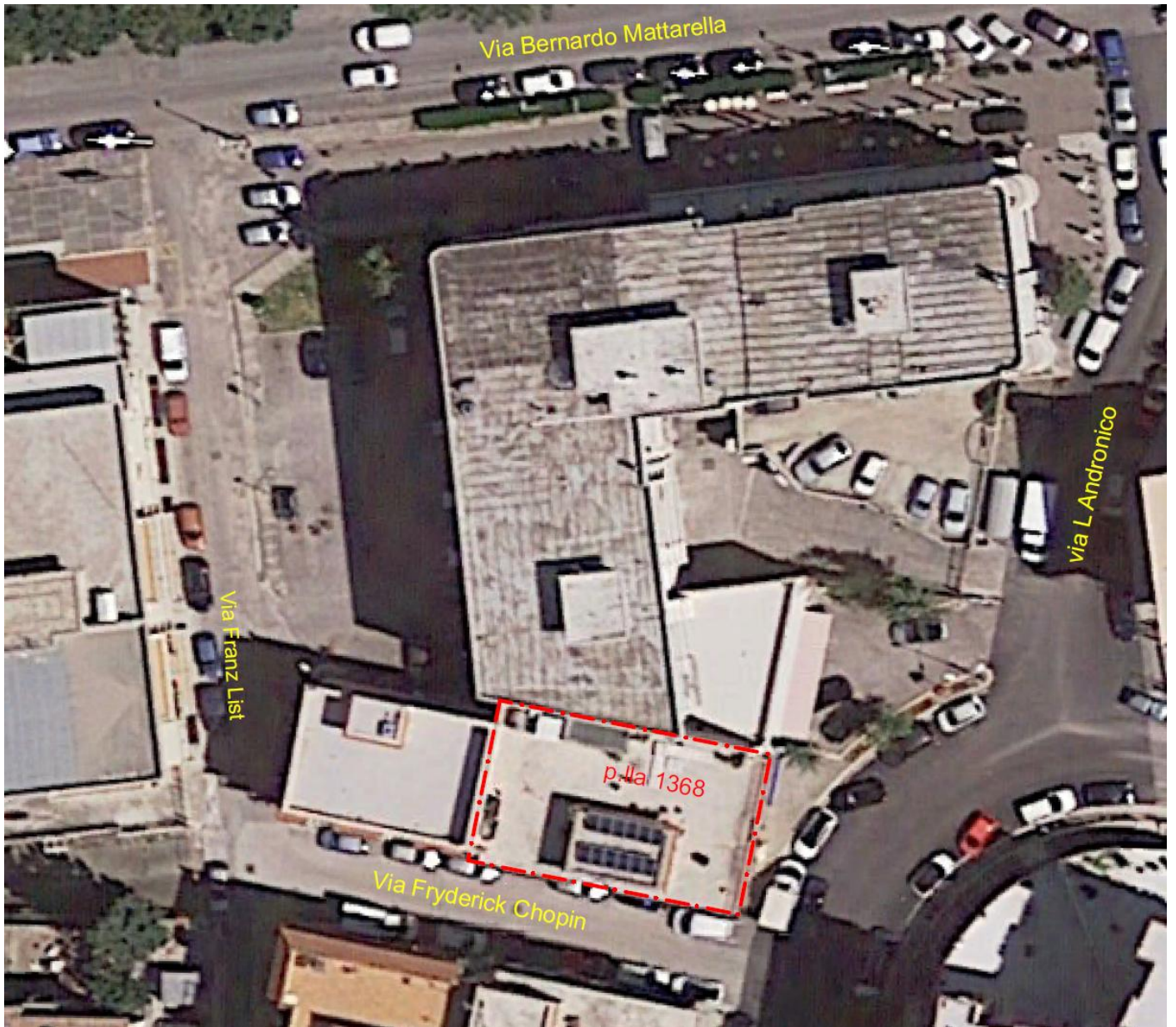
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale ad uso ufficio sito nel Comune di Bagheria (PA) in via Fryderyk Chopin al numero civico 6. Il bene si trova al piano terra di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. Il bene si trova zona centrale centrale a pochi metri dalla via Bernardo Mattarella, uno degli assi commerciali della Città. La zona è ben servita dai mezzi pubblici ed è fornita di abbondanti posteggi liberi.

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

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.



Planimetria generale



ortofoto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - Via Fryderyk Chopin n. 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 25 luglio 2022 del Notaio Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

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.

Il sig. **** Omissis ****, attuale proprietario, si è sposato in data 28/09/1979 con la sig.ra **** Omissis **** in comunione legale dei beni. L'immobile risulta comunque bene personale in quanto acquisito con atto di divisione del 29/01/2007 conseguente alla successione del 04/02/2000, a seguito della morte della madre **** Omissis ****. (Cf. Allegati E e G)

CONFINI

L'immobile confina: a Nord con altra proprietà (p.lla 2338); ad Est con altra proprietà dello stesso fabbricato (sub. 10) e con scala condominiale (sub. 8, B.C.N.C); a Sud con strada pubblica (via Fryderyk Chopin); ad Ovest con altra proprietà (p.lla 1288).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	55,16 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il gruppo "T" (Unità immobiliari a destinazione terziaria, in particolare T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali):

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1978 al 26/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1368, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 207 mq Rendita € 128,29 Piano T
Dal 26/08/1994 al 04/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1368, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 73 mq Rendita € 94,25 Piano T
Dal 04/02/2000 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1368, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 73 mq Rendita € 94,25 Piano T
Dal 29/01/2007 al 01/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1368, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 73 mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 94,25 Piano T

Dal 01/08/2016 al 21/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1368, Sub. 11 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 787,60 Piano T
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1368	11		A10	1	5 vani	75 mq	787,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile pignorato risulta identificato con il subalterno 6, poiché derivante da Contratto di Mutuo Ipotecario stipulato in data 19/05/2008 a rogito del notaio Maria Sanfilippo, notaio in Palermo. L'immobile consisteva in un Magazzino (in catasto categoria C/2) sito in via Fryderyk Chopin n.2 a Bagheria (PA). Il bene, in data 01/08/2016, ha subito una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da Magazzino (cat. C/2) ad Ufficio (cat. A/10) con conseguente soppressione del precedente identificativo e nuova costituzione del subalterno 11, attuale identificativo. L'unità immobiliare nella variazione catastale non ha variato i confini e l'estensione, così come si evince confrontando la planimetria precedente (sub. 6) con quella attuale (sub. 11). Pertanto il bene risulta perfettamente individuato pur avendo variato il suo identificativo. (cf. ALL A - Documentazione catastale)

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

L'immobile risulta di proprietà del debitore ed attualmente è in affitto alla Società **** Omissis ****. Il contratto di affitto è stato stipulato in data 28/04/2016 con durata di sei anni con scadenza al 27/04/2022 e rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni, fino al 27/04/2028. (cf. ALL. H - Contratto di locazione)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo, viene attualmente utilizzato costantemente dalla società affittuaria che ne cura la manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Il bene si trova al piano terra di un fabbricato di cinque elevazioni ed ha accesso indipendente da strada pubblica. Le parti comuni con gli altri proprietari dello stabile consistono nelle strutture, i prospetti e la copertura dell'edificio.

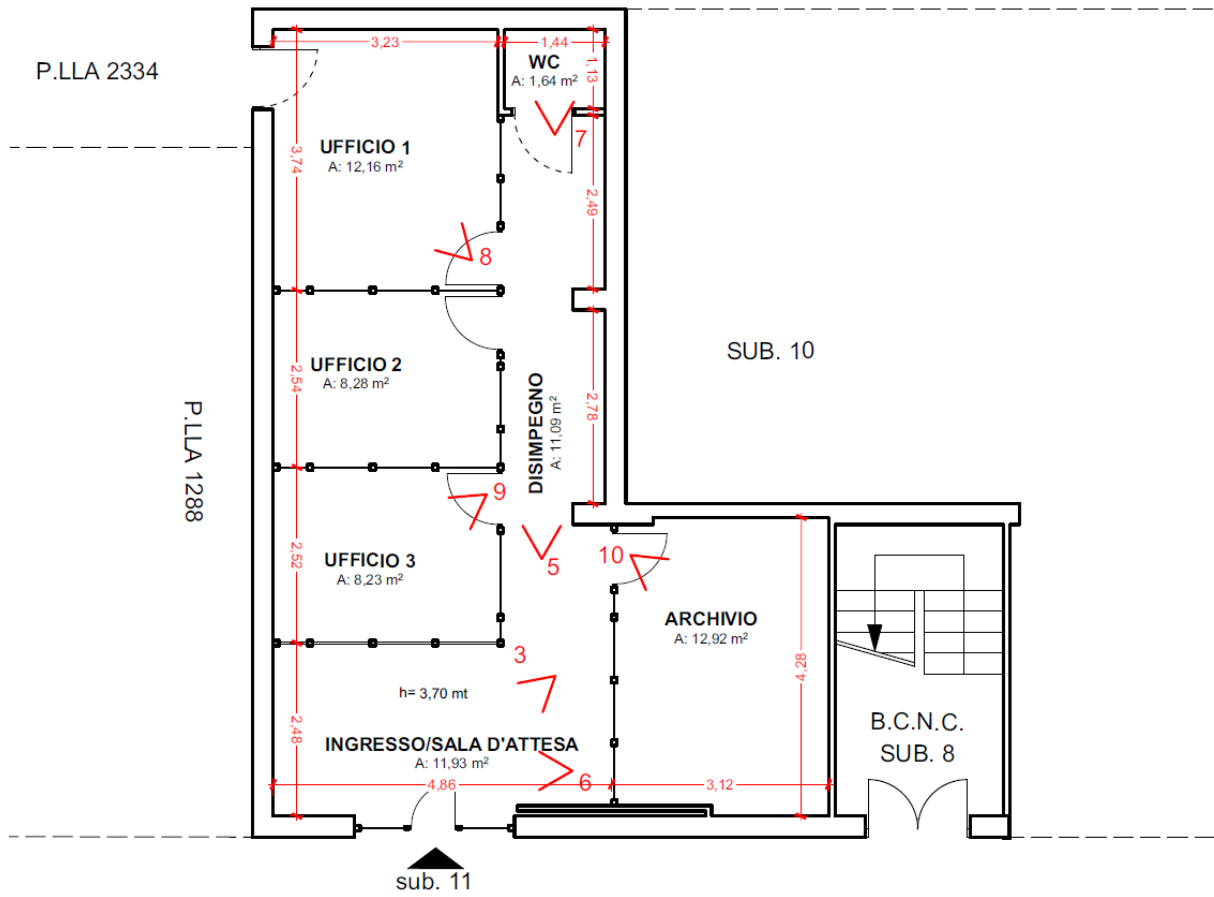
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato realizzato con struttura intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai laterocementizi. I prospetti esterni sono intonacati, gli infissi esterni sono in legno con serrande in PVC, e la copertura piana è rivestita con guaina. Il serramento d'ingresso all'unità immobiliare pignorata è in metallo con vetri ed è dotata di cancello scorrevole dalla parte interna che garantisce la sicurezza. All'interno il bene è composto da ambienti con pareti tinteggiate e pavimenti in graniglia di marmo e cemento. Le pareti divisorie sono composte da pareti mobili in alluminio e vetro da pavimento a soffitto. L'immobile è dotato di un piccolo bagno composto da un lavello in ceramica bianca ed un vaso a cassetta, le superfici interne sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura (cf. ALL. D - Documentazione fotografica). L'impianto elettrico risulta a norma con la L. 46/90.

VIA DEL CAVALIERE



VIA FRYDERYK CHOPIN

V 2



Foto di via del Cavaliere



vista dell'ingresso al numero civico 6



3

vista dell'ingresso



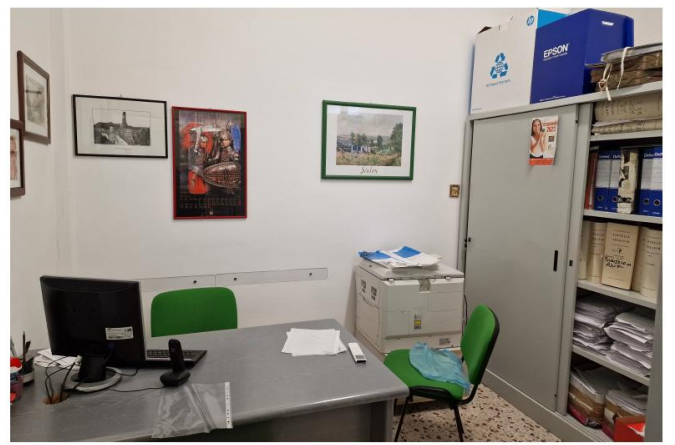
8

Vista del vano ufficio 1



9

vista del vano ufficio 3



10

vista del vano adibito ad archivio



4

foto del disimpegno verso l'ingresso



7

foto del bagno

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: 07/09/2016

- Scadenza contratto: 27/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'immobile risulta di proprietà del debitore ed attualmente è in affitto alla società **** Omissis ****.

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 28/04/2016 con durata di sei anni con scadenza al 27/04/2022 e rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni, fino al 27/04/2028. (cf. ALL. H - Contratto di locazione)

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2000 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Bagheria (PA)	04/02/2000	169	340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/01/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giacomo Sanfilippo	29/01/2007			14945	4304
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II di Palermo	16/02/2007			12125	7567
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sottoscritto CTU ha prelevato l'atto di provenienza presso lo studio del Notaio Giacomo Sanfilippo, che allega alla presente relazione (cf. All. E - Atto di divisione del 29/01/2007)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bagheria aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Palermo il 28/05/2028
Reg. gen. 31392 - Reg. part. 5845
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Sanfilippo Maria
Data: 19/05/2008
N° repertorio: 12910
N° raccolta: 6631

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 17/06/2022
Reg. gen. 29783 - Reg. part. 23501
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato si trova in zona "B1-Tessuti urbani saturi della Città consolidata" del PRG adottato con Decreto Dirigenziale n. 35 del 17/03/2017. In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche.

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 fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 1976 in assenza di concessione edilizia, successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, alla quale è stata attribuito il numero di pratica di condono n. 3174/c del 30/09/1986, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 214/07 e certificato di agibilità n. 1 del 13/01/2016.

Per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale Ufficio è stata presentata la SCIA n. 58 del 03/05/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo effettuato in data 18/03/2024 ha potuto verificare la corrispondenza tra il progetto presentato con la SCIA n. 58 del 03/05/2016 e lo stato di fatto.

E' stato verificata la presenza di un APE del 001/08/2016 con classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è costituito da un numero di proprietari inferiori a 10, tali da non avere l'obbligo di costituire un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto posto in vendita consiste in un unico bene consistente in un locale ad uso ufficio, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1368 subalterno 11.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - Via Fryderyk Chopin n. 6, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un locale ad uso ufficio sito nel Comune di Bagheria (PA) in via Fryderyk Chopin al numero civico 6. Il bene si trova al piano terra di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. Il bene si trova zona centrale centrale a pochi metri dalla via Bernardo Mattarella, uno degli assi commerciali della Città. La zona è ben servita dai mezzi pubblici ed è fornita di abbondanti posteggi liberi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1368, Sub. 11, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.300,00
Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Bagheria (PA) - Via Fryderyk Chopin n. 6, piano T	75,00 mq	804,00 €/mq	€ 60.300,00	100,00%	€ 60.300,00
				Valore di stima:	€ 60.300,00

Valore di stima: € 60.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 51.255,00

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si deve considerare la detrazione pari a 15% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 18/03/2024, presso l'immobile pignorato in via Fryderyk Chopin n.6. In presenza dell'avv.**** Omissis ****,delegato dal custode giudiziario, ed in presenza del sig. **** Omissis ****, debitore e proprietario del bene, unitamente al proprio legale Avv. **** Omissis ****. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

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 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. C - Stralcio del PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E - Copia atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. F - Documentazione Edilizio-Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G - Certificato di residenza e Certificato di Matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H - Contratto di affitto in locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. L - comparabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. M - Stima con metodo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. N - Visura Catasto Energetico