
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2022 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	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
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	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 258.000,00	16



INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, 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, Cell. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 49 (catastalmente s.n.c.), piano terra.

DESCRIZIONE

Immobile con destinazione ad uso commerciale, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra di una palazzina a due piani. L'immobile, adibito ad attività commerciale, allo stato attuale è composto da: una zona vendita, un ufficio, un ripostiglio, un W.C. con anti W.C., e un locale laboratorio. 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** - Fabbricato commerciale ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 49 (catastalmente s.n.c.), piano Terra

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 separazione legale dei beni.

Si precisa che lo stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato risultava essere coniugato con **** Omissis ****, in data 01/09/1988 a Santa Flavia (Pa). Con Atto in data 22/05/1996 a rogito del Notaio del Distretto Notarile di Palermo i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: NORD - con spiazzale interno ricadente nella p.lla 3042; EST - con spiazzale interno ricadente nella p.lla 2788; SUD - con strada Via Vittorio Emanuele Orlando; Ovest - con altra proprietà ricadente nella particella 1072;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	121,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	3,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile

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

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Santa Flavia (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 31/03/1993 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 49, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 97 mq Superficie catastale 108,00 mq Rendita € 1.988,82 Piano Terra
Dal 24/09/2009 al 12/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 49, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 97 mq Superficie catastale 108,00 mq Rendita € 1.988,82 Piano Terra

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

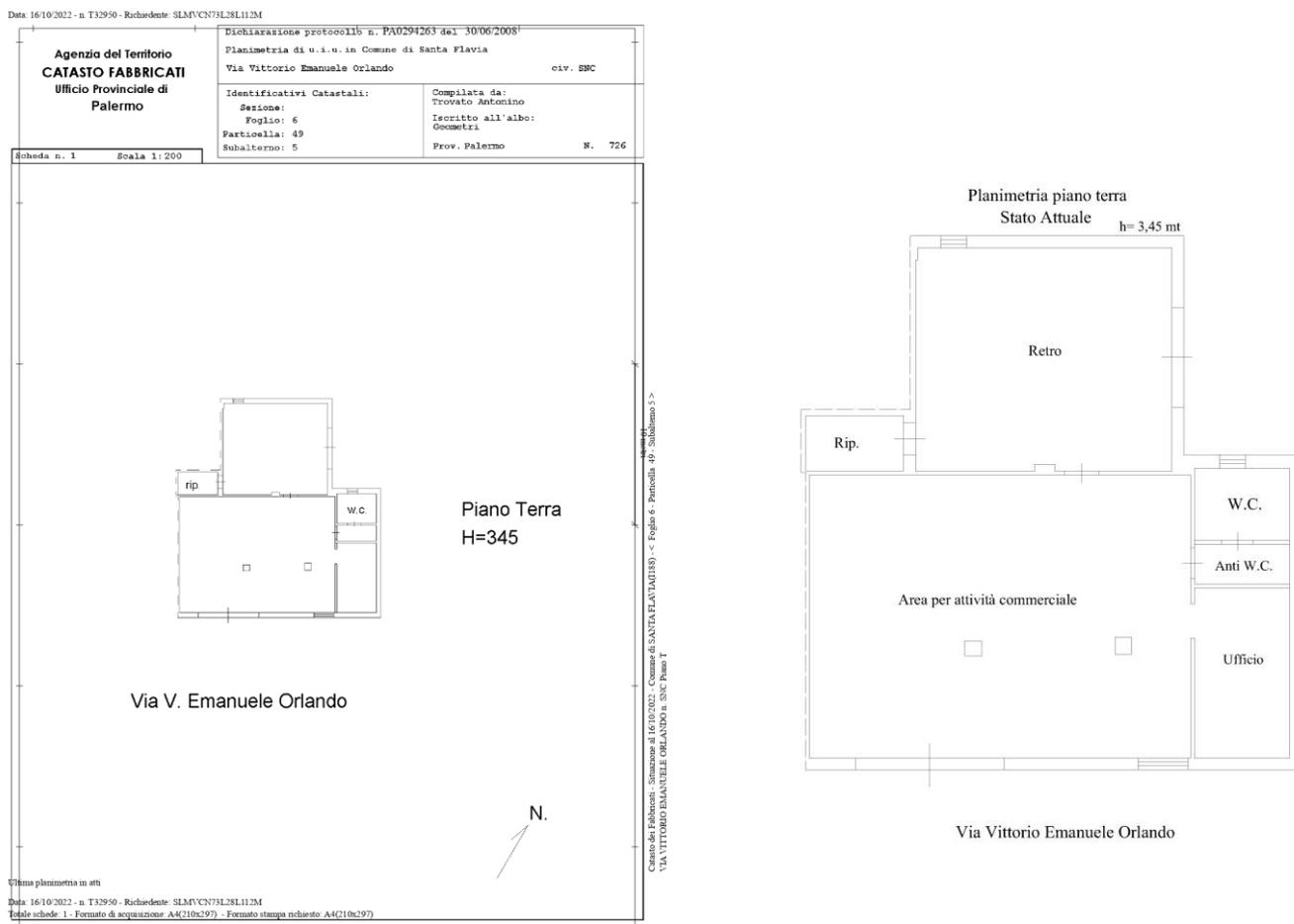
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	49	5		C1	9	97,00 mq	108,00 mq	1988,82 €	Terra	

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 04/11/2022 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 sia all'interno che esternamente si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nel locale commerciale sono di qualità, ed anche il prospetto esterno è stato rifinito con intonaco per esterni e tinteggiato.

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

PARTI COMUNI

Nessuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un locale commerciale al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con copertura in parte a terrazzo praticabile e a falda.

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 laterizi forati 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 laterizi forati dello spessore di 10 cm circa, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 380 V trifase, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in multistrato.

Non esiste impianto di riscaldamento. L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente. Il prospetto esterno è stato rifinito con intonaco per esterni.

Il locale commerciale si presenta all'interno molto rifinito, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gress porcellanato di buona fattura, le porte interne sono in vetro e alluminio, 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 in un buon stato di conservazione. L'altezza utile interna è di 3,45 mt circa. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:





Foto 1-2 "Prospetto principale"



Foto 3-4 "Prospetto retrostante"





Foto 5: "Locale retro"

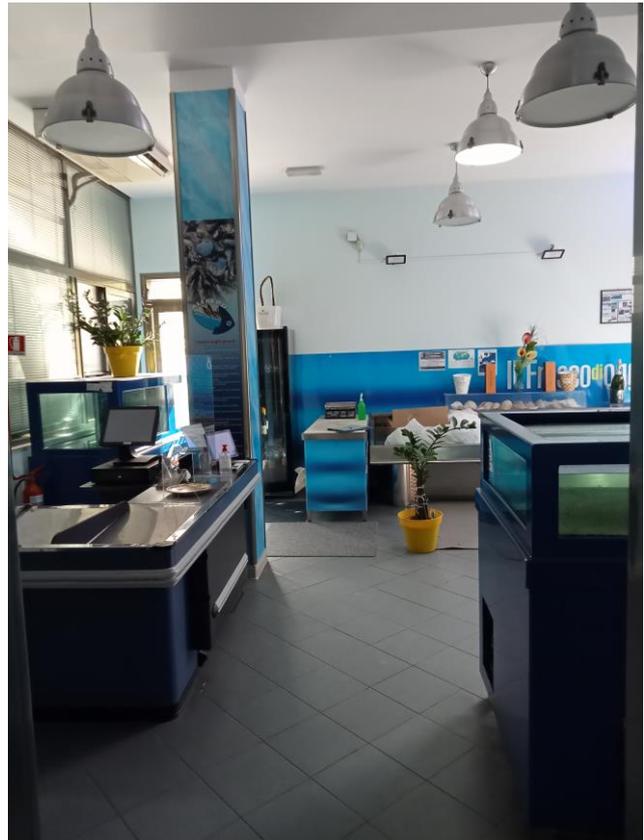


Foto 6: "Locale attività commerciale"



Foto 7: "W.C."

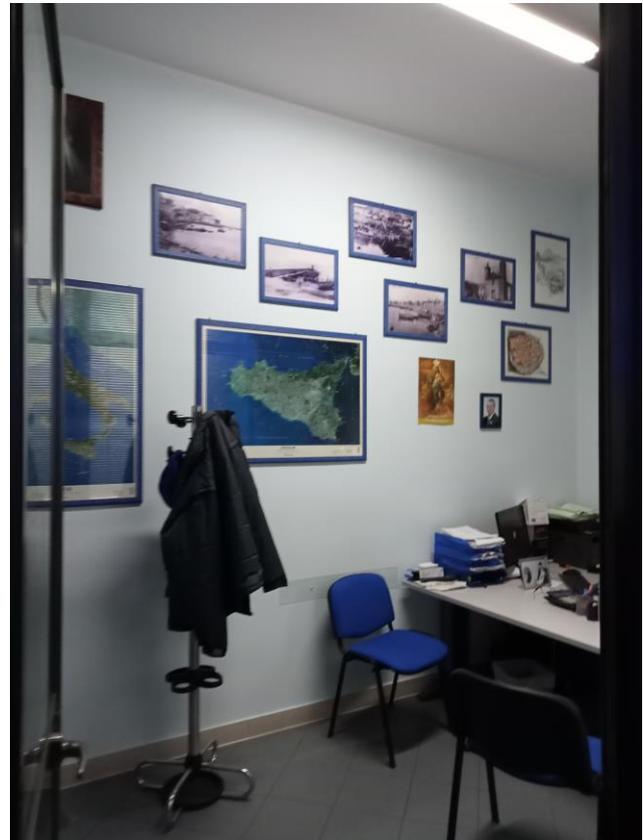


Foto 8: "Ufficio"



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: 19/04/2019
- Scadenza contratto: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il locale commerciale risulta occupato dalla Società **** Omissis ****, soggetto terzo estraneo alla procedura, con contratto di locazione ad uso commerciale. Registrato a Bagheria il 19/04/2019 al n. 1020 Serie 3T.

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso commerciale opponibile alla procedura con scadenza in data 30/04/2025.

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

Successivamente in data 20/10/2022 le parti hanno stipulato un contratto di rinegoziazione del canone di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del canone di locazione di mercato

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

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

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

$P'_{\min} = 6,90 \text{ €/mq} \times \text{mese}$;

$P'_{\max} = 9,90 \text{ €/mq} \times \text{mese}$;

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile è pari a 8,40 €/mq x mese.

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

Canone mensile = €/mq x mese $8,40 \times 138,00 \text{ mq} = 1159,20 \text{ €/mese} = 1160,00 \text{ €/mese}$ (arrotondato)

Canone annuo = $1160,00 \text{ €/mese} \times 12 = 13.920,00 \text{ €/anno}$.

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scoma Lucia	31/03/1993	281552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/04/1993	14704	11153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tripoli Valerio	24/09/2009	10333	5882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bagheria	28/09/2009	73638	53293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	25/09/2009	1720	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Bagheria il 28/09/2009
Reg. gen. 73639 - Reg. part. 14227



Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 212.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 22/07/2022
Reg. gen. 36222 - Reg. part. 28679
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 07 del 28/02/2005, di cui si allega copia alla presente perizia di stima, assieme agli elaborati progettuali.

Secondo il P.R.G. del Comune di Santa Flavia, l'immobile ricade in un'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29 giugno 1939, n.1497, e pertanto esiste parere della Soprintendenza ai Monumenti del 10/08/2004 prot. n. 4956N, posiz BB.NN. 79201.

Inoltre l'immobile risulta munito di certificato di agibilità n. 13 del 11/09/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 07 del 28/02/2005, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, appare evidente che esistono alcune difformità tra lo stato di progetto con quello attuale.

Comunque successivamente alla Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 07 del 28/02/2005, è stato presentato comunicazione di opere interne del 17/06/2009 Prot. n. 13016 relativa ai lavori di completamento, che si allega alla presente perizia di stima, tramite la quale sono state regolarizzate tutte le difformità tra la planimetria di progetto e lo stato attuale come è possibile constatare dalla planimetria allegata alla pratica di opere interne.

Per una migliore comprensione si riportano di seguito la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano terra, e la planimetria allegata alla pratica di opere interne del 17/06/2009 Prot. n. 13016 a confronto, e che risultano perfettamente coincidenti:

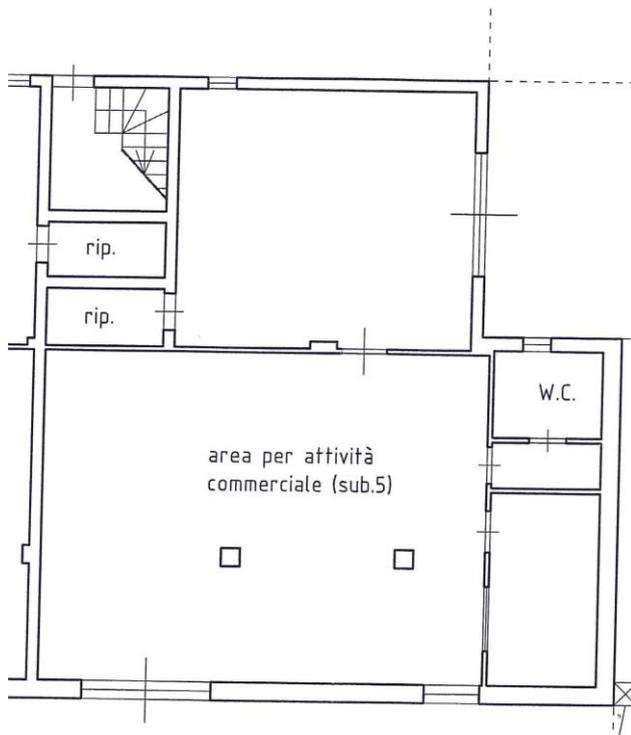


Fig. 1 : "Planimetria allegata alla pratica Prot. N. 13016 del 17.06.2009"

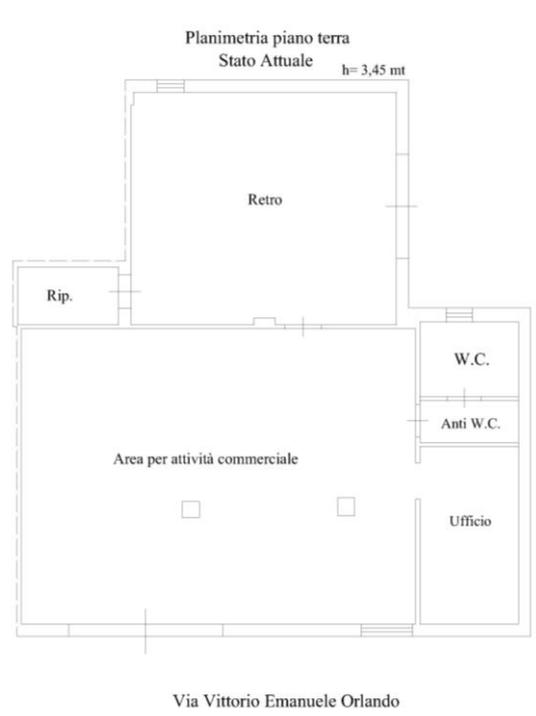


Fig. 2 : "Planimetria stato attuale"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Santa Flavia (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 49 (catastalmente s.n.c.), piano Terra
Immobile con destinazione ad uso commerciale, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra di una palazzina a due piani. L'immobile adibito ad attività commerciale allo stato attuale è composto da: una zona vendita, un ufficio, un ripostiglio, un W.C.con anti W.C., e un locale laboratorio. 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. 6, Part. 49, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 303.600,00
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 - Fabbricato commerciale Santa Flavia (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 49 (catastalmente s.n.c.), piano Terra	138,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 303.600,00	100,00%	€ 303.600,00
				Valore di stima:	€ 303.600,00

Valore di stima: € 303.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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: € 258.000,00 (arrotondato)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Santa Flavia (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.): 2200,00;
- 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 22/02/2023

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



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 258.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale

Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 49 (catastalmente s.n.c.), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 49, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile sia all'interno che esternamente si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nel locale commerciale sono di qualità, ed anche il prospetto esterno è stato rifinito con intonaco per esterni e tinteggiato. In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme ottimo.		
Descrizione:	Immobile con destinazione ad uso commerciale, si sviluppa in un unico piano e più precisamente al piano terra di una palazzina a due piani. L'immobile adibito ad attività commerciale allo stato attuale è composto da: una zona vendita, un ufficio, un ripostiglio, un W.C. con anti W.C., e un locale laboratorio. 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		

