
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Licata Di Baucina Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



INCARICO

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Arch. Licata Di Baucina Giuseppe, con studio in Via Francesco Scaduto 6/E - 90144 - Palermo (PA), email giuseppe.licata21@hotmail.com, PEC giuseppe.licata@pec.cgn.it, Tel. 339 4395209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 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 Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone Tolstoj n.1, interno dx, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 37°59'29.6" N - 13°16'48.2" E)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Piana degli Albanesi (PA) Via Leone Tolstoj n. 1 interno dx piano 2 e 3.

Il bene in oggetto si trova ubicato in una zona periferica di espansione del centro storico del Comune di Piana degli Albanesi (PA). L'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte il bene risulta caratterizzata da una alta densità di immobili con destinazione residenziale e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

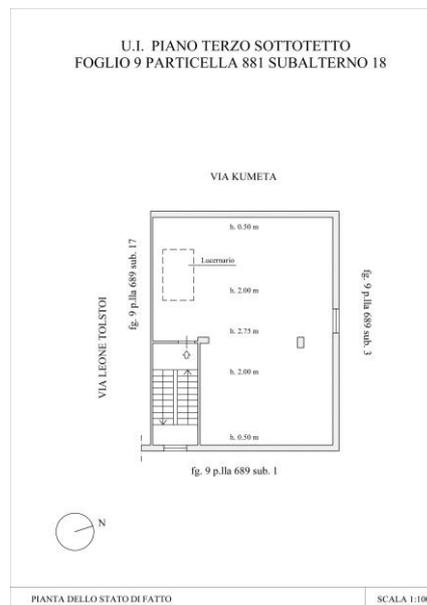
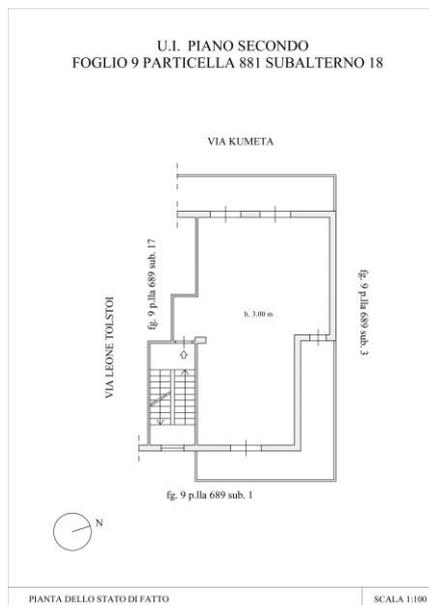
L'unità immobiliare, risultata alla data del sopralluogo in corso di costruzione, è composta da un piano secondo e da un piano terzo sottotetto entrambi composti da un unico ambiente e privi di qualsiasi tipo di finitura, di infissi e di impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone Tolstoi n.1, interno dx, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 18/07/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

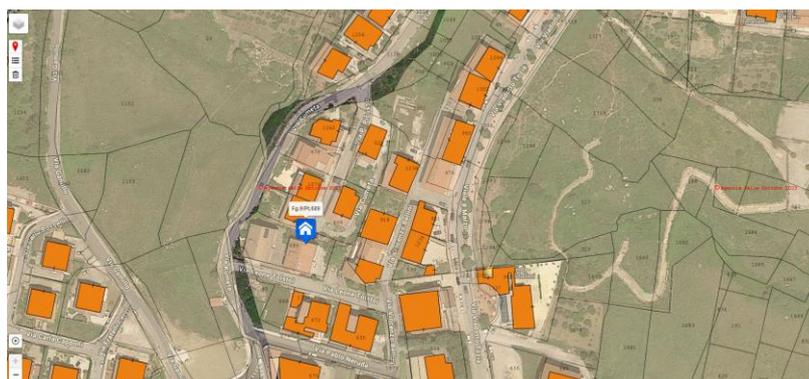
Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per atto di donazione e divisione del 01/06/2013 Numero di repertorio 32965/13227 Notaio Salvatore La Spina di Palermo trascritto il 06/06/2013 ai nn. 27351/21362 col quale veniva a cessare la comunione con Antonella Spata (C.F. SPTNNL85D63E889Z) e Mariangela Spata (C.F. SPTMNG79T41B019R).

Il bene pignorato è un bene indiviso di esclusiva proprietà del debitore.

CONFINI

Il bene confina a Ovest con Via Kumeta, a Nord con corte esclusiva (foglio 9 particella 689 subalterno 3), a Est con corte comune (foglio 9 particella 689 subalterno 1) e a Sud con unità immobiliare complanare (foglio 9 particella 689 subalterno 17).

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,50 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	33,50 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	3,00 m	2
Sottotetto (autonomo)	86,50 mq	95,00 mq	0,33	31,00 mq	1,65 m	3
Totale superficie convenzionale:				113,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un corpo di fabbrica (denominato corpo "B") realizzato agli inizi degli anni ottanta e costituito da tre elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto accessibile e con copertura a doppia falda inclinata.

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ubicata al piano secondo e da una unità immobiliare a piano terzo sottotetto entrambi a destra salendo le scale condominiali.

L'unità immobiliare a piano secondo risulta composta da un unico ambiente completamente allo stato grezzo e priva di qualsiasi tipo di finitura interna, di infissi e di tutti gli impianti, anche il piano sottotetto risulta composto da un unico ambiente e privo di qualsiasi opera eseguita. Entrambe le unità immobiliari sono risultate quindi, alla data del sopralluogo, in corso di costruzione e prive di qualsiasi opera eseguita ad eccezione delle pilastrature e delle murature di tamponamento.

L'accesso al fabbricato avviene mediante un cancello carrabile elettrico a doppia anta che permette l'ingresso all'area condominiale, identificata catastalmente con il subalterno 1. L'unità immobiliare, ubicata al piano secondo e terzo, è accessibile mediante una scala interna condominiale a cui si accede per mezzo di un portoncino di ingresso ubicato sul prospetto del fabbricato antistante su Via Leone Tolstoj.

Il bene oggetto della presente non possiede dotazioni condominiali.



FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Vista da Via Leone Tolstoi



Vista da Via Leone Tolstoi





Vista da Via P. Picasso



Vista da Via Kumeta



FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Piano Secondo



Piano Secondo



Piano Secondo





Piano Terzo



Piano Terzo



Piano Terzo





Ingresso piano secondo



Ingresso piano terzo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2010 al 27/11/2010	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 881, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 267,27 Piano 2-3 interno dx
Dal 27/11/2010 al 01/06/2013	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 881, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 267,27 Piano 2-3 interno dx
Dal 01/06/2013 al 01/06/2013	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 881, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 267,27 Piano 2-3 interno dx
Dal 01/06/2013 al 31/12/2023	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 881, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 267,27 Piano 2-3 interno dx

Il titolare catastale corrisponde 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
	9	881	18		A2	4	4,5 vani	98 mq	267,27 €	2-3 interno dx	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	689				Ente Urbano		1106 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli risultanti nella visura catastale e nell'atto di donazione e divisione reperiti dallo scrivente.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi ha dato esito negativo.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente presso i luoghi oggetto di causa, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine alla mancata realizzazione di tutte le tramezzature interne, dei relativi infissi e della scala interna di collegamento tra i due piani che risultano invece tutte riportate in planimetria.

Considerato che sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto approvato, per la regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio urbanistico, non risulta quindi dovuto l'aggiornamento della planimetria catastale e la conseguente regolarizzazione catastale del bene.

Lo scrivente inoltre rileva che il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta inserito al catasto terreni, così come da foglio di mappa catastale n. 9 allegato con evidenziata in rosso la particella interessata. Per tale ragione sarà necessaria la presentazione del tipo mappale (PREGEO) per l'inserimento in mappa del fabbricato esistente.

Gli oneri relativi alla quota parte per la predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale di tutti i beni ubicati all'interno del fabbricato, possono essere quantificati in € 100,00 (cento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.





PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

Come da atto di divisione e donazione del 01/06/2013 le parti precisano che:

- la particella 881 subalterno 1 e 689 subalterno 1 (corte) e la particella 881 subalterni 14 e 16 (cisterne idriche) sono beni comuni non censibili comuni alle unità immobiliari distinte con i subalterni 3 - 6 - 8 - 15 - 17 - 18 della particella 881;
- la corte annessa all'appartamento di piano terra distinto in catasto con la particella 689 subalterno 3 e 881 subalterno 8 (graffate) è gravata da servitù di passaggio per accedere ai locali di riserva idrica (particella 881 subalterni 14 e 16) a favore di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero corpo di fabbrica.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, mediocre considerato che risulta completamente allo stato grezzo e priva di qualsiasi tipo di finitura interna. I prospetti del fabbricato sono risultati in scadente stato di conservazione e privi dello strato di finitura e di tinteggiatura per esterni.

Risultano inoltre assenti gli infissi esterni relativi all'immobile oggetto della presente.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e risulta dotato, come da atto di divisione e donazione del 01/06/2013, della proporzionale quota di proprietà indivisa di tutti gli spazi condominiali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello e uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di piena proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, realizzato agli inizi degli anni '80, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto accessibile. Esso presenta struttura portante intelaiata in c.a., solai intermedi in latero cemento, tompagnatura in blocchi di cemento pomice e copertura in c.a. a due falde inclinate e tegole in cotto.

L'unità immobiliare non presenta alcun tipo di rivestimento, di pavimentazione interna, di infissi esterni ed interni ed alcun tipo di impianto.

L'unità immobiliare, che dispone di una doppia esposizione a piano secondo, presenta una altezza interna utile di circa 3,00 m al piano secondo mentre l'altezza media del piano terzo è di circa 1,65 m.

Il bene non possiede dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo e dopo avere reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile non risulta abitato ma che, come dichiarato da OMISSIS nel verbale di accesso, lo stesso ne detiene il possesso utilizzando il suddetto cespite pignorato come deposito/magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2010 al 01/06/2013	OMISSIS	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore La Spina	27/11/2010	31367	12058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/12/2010	66360	43482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2013	OMISSIS	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore La Spina	01/06/2013	32965	13227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo	06/06/2013	27351	21362
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Palermo II	05/06/2013	7846	
Dal 01/06/2013 al 01/06/2013	OMISSIS	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore La Spina	01/06/2013	32965	13227
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo	06/06/2013	27350	21361
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Palermo II	05/06/2013	7846	

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 risulta attualmente invariata.

Dalla certificazione notarile del 16/06/2023 in atti, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, si evince che:

- all'esecutato il bene era pervenuto per la quota di 1/1 per atto di divisione del 01/06/2013 Numero di repertorio 32965/13227 Notaio Salvatore La Spina di Palermo trascritto il 06/06/2013 ai nn. 27351/21362 con il quale veniva a cessare la comunione con Antonella Spata e Mariangela Spata;
- ai condividenti OMISSIS, Antonella Spata e Mariangela Spata l'immobile era pervenuto in parte per la quota di 12/18 per atto di donazione del 01/06/2013 Numero di repertorio 32965/13227 Notaio Salvatore La Spina di Palermo trascritto il 06/06/2013 ai nn. 27350/21361 da potere di Rosaria Matranga e in parte per la quota di 6/18 unitamente a Rosaria Matranga per la quota di 12/18 per atto di divisione del 27/11/2010 Numero di repertorio 31367/12058 Notaio Salvatore La Spina di Palermo trascritto il 10/12/2010 ai nn. 66360/43482 con il quale venivano a cessare la comunione con Angela Marino, Domenica Marino, Francesco Marino e Vincenza Matranga;
- ai condividenti OMISSIS, Antonella Spata, Mariangela Spata, Rosaria Matranga, Vincenza Matranga, Angela Marino, Domenica Marino e Francesco Marino l'immobile era pervenuto in parte per la quota di 9/36 a Rosaria Matranga, Giorgio Spata, Antonella Spata e Mariangela Spata in virtù della successione a Vito Spata deceduto il 25/12/2002 non trascritta (si segnala accettazione dell'eredità trascritta il 10/12/2010 ai nn. 66361/43483) e in parte per la quota di 9/36 a Vincenza Matranga, Domenica Marino, Angela Marino e Francesco Marino in virtù della successione a Salvatore Marino deceduto il 16/01/2003 non trascritta (si segnala accettazione dell'eredità trascritta il 10/12/2010 ai nn. 66362/43484);
- ai Vito Spata e Salvatore Marino per la quota di 1/4 ciascuno unitamente alle coniugi Rosaria Matranga e



Vincenza Matranga per la quota di 1/4 ciascuno il terreno ex p.lla 689 era pervenuto per atto di compravendita del 28/06/1976 notaio Domenico Marretta di Piana degli Albanesi rep. 51968 trascritto il 11/07/1979 ai nn. 25853/21924 da potere di Rosa Lotà, Santa Lotà e Carlo Lotà.

Per il bene in oggetto non sono presenti atti successivi al suddetto pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Palermo aggiornate al 16/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Forlì il 10/07/2006
Reg. gen. 14608 - Reg. part. 3105
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Termini Imerese (PA) il 14/06/2023
Reg. gen. 29490 - Reg. part. 23192
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica del 11/10/2023 prot. 10340 rilasciato allo scrivente, a seguito di istanza presentata in data 04/10/2023 prot. n. 10042, dal Comune di Piana degli Albanesi (PA) risulta che il terreno, in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene è parte, distinto al N.C.T. di questo Comune al Foglio di mappa 9 Particella 689, ricade in Zona omogenea di espansione "C1" destinate alla residenza ed alle attrezzature urbane, pubbliche e di interesse generale. L'edificazione in tali zone è normata dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 1544/DRU del 19/12/2003.

La suindicata particella è gravata inoltre dal vincolo a scopo idrogeologico in quanto ricadente in zona individuata alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Palermo con delibera n. 131 del 24/05/1955. L'utilizzazione di detta area è subordinata, nel rispetto delle specifiche norme connesse alla destinazione d'uso prevista nel presente P.R.G., al nulla osta preventivo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche proposte.

Altresì è gravata da vincolo sismico di 2° categoria ai sensi della Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.



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 sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'Area Tecnica Servizio Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Piana degli Albanesi (PA), relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti in data 05/09/2023 assunta al protocollo generale dell'Ente con il n. 8926/2023 riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo al bene immobiliare pignorato.

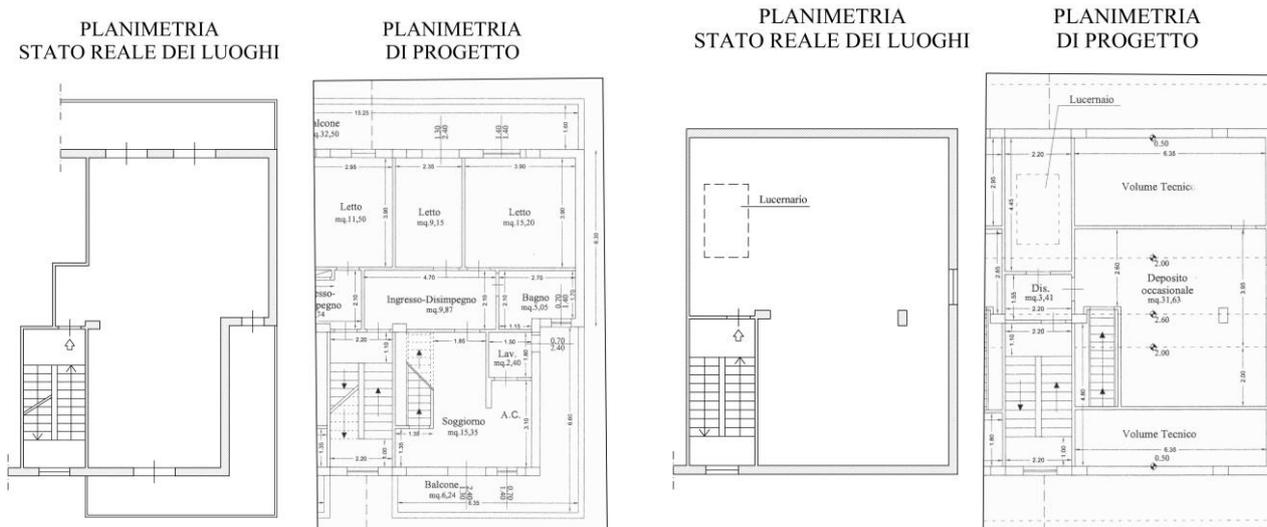
Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che il fabbricato di cui fa parte il bene è dotato dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 29/12/2009;
- Autorizzazione Edilizia n. 7 del 01/03/2010 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Certificato di Agibilità del 29/09/2010.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto ed il progetto approvato in particolare dovuto al fatto che l'immobile è risultato in corso di costruzione e privo di tutte le tramezzature interne, degli infissi e di tutte le tipologie di impianti.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessaria, per regolarizzare le difformità precedentemente rilevate e per realizzare tutte le opere come da progetto approvato, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e successiva L.R. 06 agosto 2021 n. 23. I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € 1.000,00 (diconsi euro mille/00) comprendenti gli onorari professionali e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie di progetto approvate.



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 OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come riscontrato durante il sopralluogo e come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso ai luoghi di causa, non è presente un condominio costituito e una amministrazione condominiale. Per tale ragione non sono previste spese condominiali ordinarie e non sussistono né spese straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone Tolstoj n.1, interno dx, piano 2-3

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Piana degli Albanesi (PA) Via Leone Tolstoj n. 1 interno dx piano 2 e 3. Il bene in oggetto si trova ubicato in una zona periferica di espansione del centro storico del Comune di Piana degli Albanesi (PA). L'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte il bene risulta caratterizzata da una alta densità di immobili con destinazione residenziale e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare, risultata alla data del sopralluogo in corso di costruzione, è composta da un piano secondo e da un piano terzo sottotetto entrambi composti da un unico ambiente e privi di qualsiasi tipo di finitura, di infissi e di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 881, Sub. 18, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 689, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 38.000,00

A fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato. Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi. L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni civili" siti nella specifica zona urbana interessata. Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2022 ed al 1° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare. I valori riportati e riferiti alla



zona "Semicentrale/Espansione centro storico" (codice di zona C1), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 430,00 ed €/mq 610,00. Mentre i valori per la medesima zona "Semicentrale/Espansione centro storico" (codice di zona C1), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 440,00 ed €/mq 630,00. Considerata quindi una continua, quanto realistica, rivalutazione dei valori di mercato, si otterrebbe ad oggi (secondo semestre 2023) una oscillazione dei valori compresa tra €/mq 450,00 ed €/mq 650,00. Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad tra €/mq 550,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle "Abitazioni in stabili di fascia media" nella zona "Espansione Centro Storico" è di €/mq 515,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato il portale telematico "Immobiliare.it" dalla cui analisi effettuata è risultato che il prezzo medio, aggiornato a novembre 2023, degli immobili residenziali e ubicati nel Comune di Piana degli Albanesi (PA) è di €/mq 617,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$(\text{€/mq } 550,00 + \text{€/mq } 515,00 + \text{€/mq } 617,00) = \text{€/mq } 560,66$ arrotondato a **€/mq 560,00**.

Considerato che l'immobile in oggetto è risultato in corso di costruzione lo scrivente, quindi, utilizza il suindicato valore di mercato €/mq dell'immobile finito moltiplicandolo per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere ancora da realizzare.

Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare oggetto di stima si desumono le categorie di opere ancora da realizzarsi per portarlo a termine, dopodiché si verifica quale percentuale di svalutazione corrisponde a ogni voce ancora sospesa. Si moltiplicheranno tra loro quindi, tutte le percentuali corrispondenti alle categorie di opere ancora non eseguite. Basterà poi, moltiplicare il valore di mercato dell'unità immobiliare come se fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento.

I coefficienti di svalutazione delle opere da eseguire sono i seguenti:

- Tramezzature interne: 0,970;
- Intonachi interni: 0,960;
- Intonachi esterni: 0,960;
- Pavimenti: 0,915;
- Rivestimenti: 0,975;
- Tinteggiature: 0,950;
- Infissi e porte: 0,910;
- Impianto elettrico: 0,975;
- Impianto idrico-sanitario: 0,940;
- Impianto riscaldamento: 0,950.

COEFFICIENTE CORRETTIVO: 0,600

Il valore unitario per metro quadrato di superficie sarà quindi determinato da:

Valore di costruzione = (Valore terminato x Coefficiente) = (€/mq 560,00 x 0,600) = €/mq 336,00.

Per cui: (mq 113,50 x €/mq 336,00) = € 38.136,00 arrotondato a **€ 38.000,00** (dicansi euro trentottomila/00).

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà del bene e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone	113,50 mq	336,00 €/mq	€ 38.136,00	100,00%	€ 38.000,00



Tolstoi n.1, interno dx, piano 2-3					
				Valore di stima:	€ 38.000,00

Valore di stima: **€ 38.000,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	100,00	€
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	200,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata dell'immobile	15,00	%

Valore finale di stima: € 31.000,00

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) precedentemente stimati € 1.300,00.

L'esperto stimatore applica una riduzione al valore di mercato calcolato pari al 15% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il valore complessivo finale del lotto unico pari a **€ 31.000,00** (diconsi euro trentunomila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 31/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Licata Di Baucina Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1 - Planimetria stato reale dei luoghi
- ✓ Allegato n. 2 - Inquadramento territoriale



- ✓ Allegato n. 3 - Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ✓ Allegato n. 4 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 5 - Documentazione catastale
- ✓ Allegato n. 6 - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Allegato n. 7 - Documentazione notarile
- ✓ Allegato n. 8 - Certificati anagrafici
- ✓ Allegato n. 9 - Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ✓ Allegato n. 10 - Avvisi di deposito alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone Tolstoj n.1, interno dx, piano 2-3

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Piana degli Albanesi (PA) Via Leone Tolstoj n. 1 interno dx piano 2 e 3. Il bene in oggetto si trova ubicato in una zona periferica di espansione del centro storico del Comune di Piana degli Albanesi (PA). L'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte il bene risulta caratterizzata da una alta densità di immobili con destinazione residenziale e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare, risultata alla data del sopralluogo in corso di costruzione, è composta da un piano secondo e da un piano terzo sottotetto entrambi composti da un unico ambiente e privi di qualsiasi tipo di finitura, di infissi e di impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 881, Sub. 18, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 689.

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica del 11/10/2023 prot. 10340 rilasciato allo scrivente, a seguito di istanza presentata in data 04/10/2023 prot. n. 10042, dal Comune di Piana degli Albanesi (PA) risulta che il terreno, in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene è parte, distinto al N.C.T. di questo Comune al Foglio di mappa 9 Particella 689, ricade in Zona omogenea di espansione "C1" destinate alla residenza ed alle attrezzature urbane, pubbliche e di interesse generale. L'edificazione in tali zone è normata dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 1544/DRU del 19/12/2003. La suindicata particella è gravata inoltre dal vincolo a scopo idrogeologico in quanto ricadente in zona individuata alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Palermo con delibera n. 131 del 24/05/1955. L'utilizzazione di detta area è subordinata, nel rispetto delle specifiche norme connesse alla destinazione d'uso prevista nel presente P.R.G., al nulla osta preventivo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche proposte. Altresì è gravata da vincolo sismico di 2° categoria ai sensi della Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Prezzo base d'asta: € 31.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Piana degli Albanesi (PA) - Via Leone Tolstoj n.1, interno dx, piano 2-3		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 881, Sub. 18, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 689, Qualità Ente Urbano	Superficie	113,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, mediocre considerato che risulta completamente allo stato grezzo e priva di qualsiasi tipo di finitura interna. I prospetti del fabbricato sono risultati in scadente stato di conservazione e privi dello strato di finitura e di tinteggiatura per esterni. Risultano inoltre assenti gli infissi esterni relativi all'immobile oggetto della presente.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ubicato in Piana degli Albanesi (PA) Via Leone Tolstoj n. 1 interno dx piano 2 e 3. Il bene in oggetto si trova ubicato in una zona periferica di espansione del centro storico del Comune di Piana degli Albanesi (PA). L'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte il bene risulta caratterizzata da una alta densità di immobili con destinazione residenziale e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare, risultata alla data del sopralluogo in corso di costruzione, è composta da un piano secondo e da un piano terzo sottotetto entrambi composti da un unico ambiente e privi di qualsiasi tipo di finitura, di infissi e di impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo e dopo avere reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile non risulta abitato ma che, come dichiarato da OMISSIS nel verbale di accesso, lo stesso ne detiene il possesso utilizzando il suddetto cespite pignorato come deposito/magazzino.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Forlì il 10/07/2006
Reg. gen. 14608 - Reg. part. 3105
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Termini Imerese (PA) il 14/06/2023
Reg. gen. 29490 - Reg. part. 23192
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

