
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa - operazioni peritali.....	3
DESCRIZIONE.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11



INCARICO

Con udienza del 22/09/2014, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Viale dei Re D'Aragona, 14 - 90018 - Termini Imerese (PA), PEC: vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Emanuela Piazza presso il Tribunale di Termini Imerese (Pa)

PREMESSA – OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 17.01.2015 convocava l'Avvocato Calogero Mammona per la parte creditrice **** *Omissis* **** e la Sig.ra **** *Omissis* ****, parte debitrice, per un sopralluogo da effettuarsi in data 30.01.2015, alle ore 10.30, dando loro appuntamento presso l'immobile sito nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Pio La Torre n. 5 (Ex Via B/1 n. 5), oggetto di pignoramento. Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza del Sig. **** *Omissis* **** (genere della parte debitrice).

Nel corso del sopralluogo al fine di ottenere gli elementi utili all'espletamento del mandato, è stata effettuata una ricognizione di tutto l'immobile con rappresentazioni fotografiche dello stesso. Alle ore 11.00 veniva redatto il verbale di sopralluogo che letto e confermato veniva firmato oltre che dal sottoscritto C.T.U. anche dal Sig. **** *Omissis* ****.

Quindi il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Rif. 1** - Appartamento al piano secondo ubicato a Bagheria (PA) - Via Pio La Torre n. 5

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà della Sig.ra **** *Omissis* ****, al piano secondo di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, in un contesto residenziale con ingresso comune al piano terra su via pubblica.

L'immobile è composto da quattro vani (soggiorno e tre stanze da letto), cucina, wc bagno, wc doccia, e un ripostiglio.

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni, in un ottimo stato di conservazione, mentre i pavimenti interni sono in ceramica di buona qualità.

Tutti gli ambienti interni presentano un buon stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, mentre gli infissi sono PVC anch'essi in un buon stato di conservazione.

Entrambi i bagni si presentano in buone condizioni, in particolar modo il wc-bagno, il quale presenta delle rifiniture ottime, sia negli arredi che nei rivestimenti interni.



L'alloggio possiede condizioni generali soddisfacenti, ed all'interno è ben definito, mentre le pareti esterne sono al grezzo, mancanti, cioè, dello strato di finitura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento al piano secondo ubicato a Bagheria (PA) - Via Pio La Torre n. 5

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

unica erede del marito Sig. **** **Omissis** ****, in quanto ha dichiarato all'udienza del 28.05.2013 fissata ai sensi dell'art. 481 cod. civ. di accettare l'eredità, mentre le due figlie Sigg.re **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** hanno dichiarato di rinunciare all'eredità del padre Sig. **** **Omissis** **** così come dichiarato all'udienza del 28/05/2013 fissata ai sensi dell'art. 481 cod. civ.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con proprietà **** **Omissis** ****, ad Est con intercapedine a verde della stessa proprietà, a Sud con proprietà **** **Omissis** ****, ed infine ad Ovest con la Via Pio La Torre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,79 mq	152,45 mq	1,00	152,45 mq	3,20 m	Secondo
Balcone scoperto	26,45 mq	26,45 mq	0,25	6,61 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				159,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,06 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito in una zona poco decentrata rispetto al centro sociale, burocratico, e commerciale della città di Bagheria (Pa); questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1986 al 19/01/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 14 Particella 1578 sub 4 In corso di costruzione
Dal 19/01/2002 al 21/07/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1578, Sub. 4 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 588,76 Piano Secondo

Il titolare Catastale non corrisponde al proprietario reale, in quanto il Sig. **** *Omissis* **** è deceduto in data [REDACTED] e quindi non è stato effettuato l'aggiornamento catastale dell'unica erede Sig.ra **** *Omissis* ****.

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	1578	4		A/2	5	6 vani	-	588,76	Secondo

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 30.01.2015, si è riscontrata la quasi corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Infatti tutti i locali sono perfettamente rispondenti alla planimetria catastale tranne che per il ripostiglio adiacente alla Cucina che è stato destinato a Wc doccia e il ripostiglio in comunicazione con il soggiorno che è stato destinato a cameretta.

Per quanto riguarda la difformità relativa alla trasformazione da ripostiglio a Wc-doccia è possibile ottenere la regolarizzazione a livello urbanistico tramite l'art. 13 della Legge 47/85 e successivamente effettuare l'aggiornamento catastale previa realizzazione di anti W.C. poiché essendo in corrispondenza con la Cucina il W.C. deve essere disimpegnato, mentre per quanto riguarda la trasformazione del ripostiglio a cameretta basta un aggiornamento catastale in quanto a livello urbanistico avendo il locale una superficie maggiore ad 8,00 mq può essere destinato a camera così come previsto all'art. 55 comma 12 del Regolamento Edilizio del Comune di Bagheria (Pa).

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

Niente da rilevare.

CONDIZIONI

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva risulta occupato dalla debitrice esecutata e da parenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta non avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni sia statiche che di manutenzione generale.

La struttura è del tipo mista e precisamente si presenta parte in muratura portante realizzata con conci di tufo e parte del tipo intelaiata in cemento armato.

La fondazione su cui poggia la muratura portante è stata realizzata mediante un cordolo in cemento armato che poggia su terreno pianeggiante.

Sovrastante la muratura portante è stato realizzato un cordolo in cemento armato in cui si va ad incastrare il solaio. La fondazione della parte intelaiata in cemento armato è stata realizzata mediante plinti e travi di collegamento poggianti su terreno pianeggiante.

L'altezza interna utile è di circa 3,00 metri.

Non esiste un impianto di riscaldamento, comunque è presente una pompa di calore a parete nella cucina.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia a 220 Volt come anche l'impianto idrico.

La rete idrica interna dell'immobile è collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e l'acqua calda sanitaria è garantita tramite boiler elettrico.

L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, nè posto auto e cantina di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e da parenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1952	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Sciortino	13/07/1952		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Comune di Bagheria 21/07/1952 16858 13876

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, in quanto il Sig. **** **Omissis** **** è deceduto in data [REDACTED] e l'unica che ha accettato l'eredità è la moglie Sig.ra **** **Omissis** ****, debitrice esecutata, con dichiarazione resa all'udienza del 28.05.2013 fissata ai sensi dell'art. 481 cod. civ., mentre le altre due eredi legittime, figlie del De Cuius (**** **Omissis** ****) hanno dichiarato di rinunciare all'eredità del padre all'udienza del 28/05/2013 fissata ai sensi dell'art. 481 cod. civ.;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata, in quanto l'unica proprietaria che risulta dagli atti è la debitrice Sig.ra **** **Omissis** ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PALERMO aggiornate al 02/04/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta il 09/02/1994 – emesso dal Tribunale di Palermo il 04/02/1994
Reg. gen. 5139 - Reg. part. 660
Quota: 1/1
Importo: € 69.721,68
A favore del **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.964,34
Spese: € 35.757,34
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto di mutuo Rep. N. 18246
Iscritta a Palermo il 21/05/2012
Reg. gen. 24297 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
A favore della **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto di mutuo Rep. N.18246
Iscritta a Palermo il 19/10/2012
Reg. gen. 45283 - Reg. part. 4152
Quota: 1/1
A favore della **** **Omissis** ****



Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario emesso dall'Uff. Giudiziario di Palermo il 27/05/1994
Trascritto a Palermo il 08/06/1994
Reg. gen. 22368 - Reg. part. 16257
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario emesso dall'U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo il 23/02/2011
Trascritto a Palermo il 13/04/2011
Reg. gen. 18244 - Reg. part. 13007
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** **** per la quota di 1/3, **** **Omissis** **** per la quota di 1/3, e **** **Omissis** **** per la quota di 1/3
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Termini Imerese (Pa) il 21/10/2013
Trascritto a Termini Imerese (Pa) il 22/11/2013
Reg. gen. 52513 - Reg. part. 39537
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Bagheria (Pa), e in particolare il Piano Particolareggiato del Centro Storico con Determina Dirigenziale n° 53 del 22/12/2005, classifica l'area in cui sorge l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, in "zona **B** - zone sature e di completamento a prevalente destinazione residenziale" (Art. 10 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa), è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata dal Sig. **** **Omissis** **** istanza di sanatoria secondo la Legge 47/85 in data 18.04.1986 prot. n. 8744.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, infatti come si evince dall'istanza di sanatoria l'anno di ultimazione risulta il 1962.. L'opera è stata ultimata in data anteriore all'apposizione del vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39, che vige tutt'ora, e che comunque è stato rilasciato il Nulla



Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali Sezione Beni Paesaggistici, Architettonici ed Ambientali di Palermo in data 20/05/1995 Prot. N. 8812/T. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non possiede il certificato di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale dell'immobile, si è riscontrata la quasi corrispondenza tra la stessa planimetria catastale che è perfettamente corrispondente alla planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa), e lo stato dei luoghi. Infatti tutti i locali sono perfettamente rispondenti alla planimetria catastale tranne che per il ripostiglio adiacente alla Cucina che è stato destinato a Wc doccia e il ripostiglio in comunicazione con il soggiorno che è stato destinato a cameretta.

Per quanto riguarda la difformità relativa alla trasformazione da ripostiglio a Wc-doccia, la regolarizzazione a livello urbanistico potrà essere effettuata tramite l'art. 13 della Legge 47/85 e successivamente effettuare l'aggiornamento catastale previa realizzazione di anti W.C. in quanto siamo in corrispondenza con un ambiente abitabile che è la Cucina e quindi il W.C. deve essere disimpegnato; mentre per quanto riguarda la trasformazione del ripostiglio a cameretta basta un aggiornamento catastale in quanto a livello urbanistico avendo il locale una superficie maggiore ad 8,00 mq può essere destinato a camera così come previsto all'art. 55 comma 12 del Regolamento Edilizio del Comune di Bagheria (Pa).

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:

- **Rif. 1** - Appartamento al piano secondo ubicato a Bagheria (PA) - Via Pio La Torre n. 5 Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà della Sig.ra **** *Omissis* **** al piano secondo di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, in un contesto residenziale con ingresso comune al piano terra su via pubblica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part.IIIa 1578 Sub. 4, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico.

Il sottoscritto C.T.U. per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2014. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale.

I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, ed industriali.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: a destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto), a destinazione commerciale (negozi), a destinazione terziaria (uffici), a destinazione produttiva (capannoni industriali, laboratori, magazzini ecc).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche (centrale, semicentrale, periferica, ecc).

Quindi si può comprendere che l'Osservatorio Immobiliare fornisce all'utente informazioni molto attendibili sul valore di mercato delle unità immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U. ha adottato per la stima dell'appartamento il valore di Euro 1.350,00, valore massimo tra quelli previsti per le abitazioni di tipo civile ubicate in zona centrale della città di Bagheria (Pa), in quanto l'immobile è poco decentrato rispetto al centro urbano, aumentato di Euro 200,00 al metro quadro per tenere in considerazione che l'immobile presenta al proprio interno definizioni edilizie di buona qualità.

Pertanto si riporta nella seguente tabella la valutazione dell'immobile posto a pignoramento:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
-----------------------------	---------------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------



Rif. 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Felice Cavallotti n° 25	159,06 mq	1.550,00 €/mq	€ 246.543,00	100,00	€ 246.543,00
---	-----------	---------------	--------------	--------	--------------

Totale lotto: **€ 246.543,00**

Da un attento esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa), si è riscontrato che gli oneri di oblazione sono stati pagati per intero, mentre gli oneri Concessori relativi alla pratica di Condono Edilizio, non dovranno essere corrisposti in quanto l'edificio, così come dichiarato nella domanda di Sanatoria, è stato realizzato nell'anno 1962, quindi prima dell'entrata in vigore della Legge 765 del 01/09/1967, che prevedeva il pagamento degli oneri Concessori.

Quindi per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria secondo la Legge 47/85 bisognerà provvedere al pagamento di alcuni diritti di segreteria e qualche costo tecnico per il completamento della pratica edilizia ed inoltre bisognerà presentare la pratica ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 per la regolarizzazione della difformità dovuta alla trasformazione da locale ripostiglio a W.C. doccia, con i relativi aggiornamenti catastali, per un totale di seguito riportato:

Diritti di segreteria + Pratica art. 13 Legge 47/85 + costi tecnici professionali: € 4.000,00 circa.

All'importo totale della stima occorre detrarre la somma di denaro precedentemente riportata, pertanto il valore finale dell'immobile pignorato diventa pari a € 242.543,00.

Valore finale di stima al netto delle spese necessarie: € 242.543,00.

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 perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 04/04/2015

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica;
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa;
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio del Piano Regolatore Generale con indicata ubicazione immobile;



- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza di Sanatoria (Prot. N. 8744 del 18.04.1986);
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale;
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale storica;
- ✓ N° 1 Altri allegati – Copia N.O. della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo del 20/05/1995 Prot. N. 8812/T .
- ✓ N° 1 Altri allegati – Copie delle ricevute di raccomandata A/R.
- ✓ N° 1 Altri allegati – Istanza di liquidazione parcella.

