
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gagliano Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 07/09/2023, il sottoscritto Arch. Gagliano Nicola, con studio in Via Gregoriotti, 6 - 90011 - Bagheria (PA), email nikoga3@gmail.com, PEC nicola.gagliano@archiworldpec.it, Tel. 349 3757324, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2023 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 Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene è composto da un'abitazione a piano primo, facente parte di un edificio residenziale, costituito in condominio, e trae accesso da una scala al numero civico 4. L'abitazione è dotata di box auto di pertinenza al piano seminterrato dello stesso edificio. Dal punto di vista urbanistico il bene è situato in una zona residenziale di recente costruzione, dotata di parcheggi e sistemazioni a verde, antistanti l'edificio residenziale, oltre ad essere a circa due chilometri dalle vie principali, e da attività commerciali di vario genere. Inoltre, i servizi, quali scuole, municipio, stazione ferroviaria, ed autostrada, sono raggiungibili nel raggio di 4 chilometri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.

CONFINI

Il bene confina a Nord con via Sacerdote Napoleone, a Sud con corte interna condominiale, ed Est e Ovest con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	121,21 mq	1	121,21 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	10,70 mq	10,85 mq	0,25	2,71 mq	0,00 m	1°
Loggia	14,00 mq	14,15 mq	0,40	5,66 mq	0,00 m	1°
Autorimessa	34,29 mq	40,27 mq	0,5	20,14 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				149,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2890, Sub. 41 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 40 mq Rendita € 52,68 Piano S1
Dal al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2890, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 433,82 Piano 1°
Dal 27/03/2009 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2890, Sub. 41 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 40 mq



		Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 27/03/2009 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2890, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 433,82 Piano 1°

I titolari Catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	2890	14		A2	2	6 vani	130 mq	433,82 €	1°	
	3	2890	41		C6	4		40 mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di piano 1°, adibita a civile abitazione, e il box di pertinenza di piano seminterrato, adibito a rimessa auto, sono in perfetto stato di conservazione, dovuto all'epoca di costruzione recente (2007) della stecca edilizia di fanno parte, insistente su di un area con edifici limitrofi simili per epoca e tipologia.



PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, costituito da un appartamento e da un box auto, fa parte di un edificio con struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a., con fondazioni a travi rovescie anch'esse in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, come la copertura a falde inclinate, protetta da un manto di tegole; le unità immobiliari e l'edificio di cui fanno parte hanno un'esposizione a Nord, per la zona notte ed il soggiorno, e a Sud, per la zona giorno;

l'appartamento ha un'altezza interna utile di 2,70m, ed è diviso tramite tramezzatura in laterizi, intonacati, rifiniti con finitura liscia e tinteggiati, mentre all'esterno e compagnando con laterizi del tipo Poroton, intonacati e rifiniti con finitura ai Silicati di Potassio, entrambi in perfetto stato di conservazione;

Per quanto riguarda le finiture interne, esse sono con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti igienici in gres porcellanato, muri con finitura a gesso e tinteggiati, inoltre tutti i vani sono dotati di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, realizzati a norma di legge, infine gli infissi interni sono Alluminio con vetro camera, protetti da Persiane anch'esse in Alluminio.

Per quanto riguarda il box auto, esso è rifinito con intonaco interno del tipo Tonachina e tinteggiatura di colore bianco, è presente impianto elettrico sottotraccia, realizzato a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis ****, anche se non proprietaria dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1991 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli	29/10/1991	23784	10338
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2003 al 19/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli	27/03/2003	43339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/04/2003	13534	10035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli	19/07/2004	44180	19389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/07/2004	36429	22904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2005 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Tripoli	22/07/2005	5143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/2005	42221	24557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/07/2005 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli	02/10/2006	45499	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2006	63850	35631
		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 risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Nessuno

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene costituito da un'appartamento e da un box auto, fa parte di una stecca edilizia realizzata nel 2007, insistente su di un'area di recente lottizzazione, con destinazione prettamente residenziale. L'edificio, di cui il bene fa parte, è dotata di parcheggi e zone di verde, antistanti l'ingresso dello stesso. Inoltre, nel raggio di 4 Km circa, sono presenti i servizi, quali scuole, stazione ferroviaria, municipio, autostrada, chiese, ed attività commerciali di vario genere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è oggetto di condono edilizio ai sensi della 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.



L'unità immobiliare di piano primo ed il box auto di pertinenza, a piano seminterrato, facenti parte di un edificio costituito in condominio, sono stati realizzati a fronte della Concessione Edilizia n° 819 del 02/05/2006, e successiva Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 33 del 09/05/2008.

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'analisi dell'elaborato di progetto, allegato alla C.E. n° 819 del 02/05/2006, depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ficarazzi, in rapporto al sopralluogo effettuato nel bene oggetto di pignoramento, esiste la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto anzi detto. Gli impianti sottotraccia risultano eseguiti a regola d'arte, e a norma di legge, vigente all'epoca di costruzione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°

Il bene è composto da un'abitazione a piano primo, facente parte di un edificio residenziale, costituito in condominio, e trae accesso da una scala al numero civico 4. L'abitazione è dotata di box auto di pertinenza al piano seminterrato dello stesso edificio. Dal punto di vista urbanistico il bene è situato in una zona residenziale di recente costruzione, dotata di parcheggi e sistemazioni a verde, antistanti l'edificio residenziale, oltre ad essere a circa due chilometri dalle vie principali, e da attività commerciali di vario genere. Inoltre, i servizi, quali scuole, municipio, stazione ferroviaria, ed autostrada, sono raggiungibili nel raggio di 4 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 41, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 172.178,00

Il criterio di stima, più appropriato per il bene in questione, si ritiene sia quello di stima sintetica comparativa. Ottenendo un valore di mercato, scaturito dalla media dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di due Agenzie immobiliari operanti nella zona, le quali hanno eseguito una valutazione, di immobili vicini e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ai fini della vendita non ancora effettuata.

Considerando le condizioni del bene, si è eseguito il seguente calcolo, scaturito tra la media dei valori:

€ 1.150,00 (valore max. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate), € 1.200,00 (valore max. Tecnocasa Immobiliare), € 1.100,00 (valore max. Remax Master Home)

per un valore di mercato pari ad € 1.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°	149,72 mq	1.150,00 €/mq	€ 172.178,00	100,00%	€ 172.178,00
Valore di stima:					€ 172.178,00

Valore di stima: € 172.178,00

Valore finale di stima: € 172.178,00

Il criterio di stima, più appropriato per il bene in questione, si ritiene sia quello di stima sintetica comparativa. Ottenendo un valore di mercato, scaturito dalla media dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di due Agenzie immobiliari operanti nella zona, le quali hanno eseguito una valutazione, di immobili vicini e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ai fini della vendita non ancora effettuata.

Considerando le condizioni del bene, si è eseguito il seguente calcolo, scaturito tra la media dei valori:



€ 1.150,00 (valore max. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate), € 1.200,00 (valore max. Tecnocasa Immobiliare), € 1.100,00 (valore max. Remax Master Home)
per un valore di mercato pari ad € 1.150,00/mq.

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.

Bagheria, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gagliano Nicola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 33 del 09/05/2008 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione Edilizia con elaborato grafico (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 5 Google maps - Foto satellitare Google Maps (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastali piano 1° e S1 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure catastali piano 1° e piano S1 (Aggiornamento al 23/01/2024)



- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto del certificato di matrimonio dell'esecutato (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza dell'esecutato (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tabella O.M.I. Agenzia dell'Entrate (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Sovrapposizione Catastale (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Schema sintetico lotto (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°

Il bene è composto da un'abitazione a piano primo, facente parte di un edificio residenziale, costituito in condominio, e trae accesso da una scala al numero civico 4. L'abitazione è dotata di box auto di pertinenza al piano seminterrato dello stesso edificio. Dal punto di vista urbanistico il bene è situato in una zona residenziale di recente costruzione, dotata di parcheggi e sistemazioni a verde, antistanti l'edificio residenziale, oltre ad essere a circa due chilometri dalle vie principali, e da attività commerciali di vario genere. Inoltre, i servizi, quali scuole, municipio, stazione ferroviaria, ed autostrada, sono raggiungibili nel raggio di 4 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 41, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene costituito da un'appartamento e da un box auto, fa parte di una stecca edilizia realizzata nel 2007, insistente su di un'area di recente lottizzazione, con destinazione prettamente residenziale. L'edificio, di cui il bene fa parte, è dotata di parcheggi e zone di verde, antistanti l'ingresso dello stesso. Inoltre, nel raggio di 4 Km circa, sono presenti i servizi, quali scuole, stazione ferroviaria, municipio, autostrada, chiese, ed attività commerciali di vario genere.

Prezzo base d'asta: € 172.178,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.178,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - via Sacerdote Napoleone n° 4 , interno 4, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 2890, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	149,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di piano 1°, adibita a civile abitazione, e il box di pertinenza di piano seminterrato, adibito a rimessa auto, sono in perfetto stato di conservazione, dovuto all'epoca di costruzione recente (2007) della stecca edilizia di fanno parte, insistente su di un area con edifici limitrofi simili per epoca e tipologia.		
Descrizione:	Il bene è composto da un'abitazione a piano primo, facente parte di un edificio residenziale, costituito in condominio, e trae accesso da una scala al numero civico 4. L'abitazione è dotata di box auto di pertinenza al piano seminterrato dello stesso edificio. Dal punto di vista urbanistico il bene è situato in una zona residenziale di recente costruzione, dotata di parcheggi e sistemazioni a verde, antistanti l'edificio residenziale, oltre ad essere a circa due chilometri dalle vie principali, e da attività commerciali di vario genere. Inoltre, i servizi, quali scuole, municipio, stazione ferroviaria, ed autostrada, sono raggiungibili nel raggio di 4 chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis ****, anche se non proprietaria dell'immobile.		

