
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Armetta Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare
82/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: ****

Sede Legale in ***

Via ****

contro

**** *

Codice fiscale: *****

Nato a ****

***** *

Codice fiscale: *****

via *****

Nata a *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarietà	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Cronistoria dati catastali	17
Dati catastali.....	17
Stato conservativo	19
Parti comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze ventennali	20
Formalita pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Elenco allegati.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Schema riassuntivo.....	31
Formalità da cancellare	32

INCARICO

All'udienza del 11.07.2023, la sottoscritta Arch. Armetta Antonella, con studio in Via Leonardo Ximenes, 19 - 90139 - Palermo (PA), email anto.armetta@gmail.com, PEC architettoarmetta@pec.it, Tel. 347 9504295, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica depositando il Verbale di Accettazione dell'Incarico in data 14.07.2023. Avendo ricevuto il pagamento dell'acconto disposto dal Giudice dal Creditore procedente, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal Creditore procedente in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 06.09.2023 infatti si provvedeva a depositare telematicamente la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, da cui è risultato che la documentazione era completa. In data 10.01.2024 si effettuava un sopralluogo presso l'immobile, congiuntamente al Custode giudiziario; si scattavano fotografie e si eseguivano i rilievi metrici. terminate le operazioni si redigeva apposito verbale (**All. 1**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - LOTTO UNICO.** Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Misilmeri (Pa), contrada Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 47, costituito da due distinti appartamenti così censiti al C.F. del Comune di Misilmeri:
 - **appartamento censito al foglio 11, particella 1037, sub. 2**, piano terra, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 371,85;
 - **appartamento censito al foglio 11, particella 1037 sub. 3**, piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 257,20.

Nella vendita è compresa la particella 1037 del foglio 11, che costituisce la corte pertinenziale delle due unità edilizie che costituiscono il fabbricato, esteso circa 501 mq.

Considerato che il fabbricato versa in stato di pessima conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria importanti a livello del lastrico solare e delle facciate o di parti della struttura portante, quindi di molte parti comuni alle due unità edilizie, e che questo potrebbe pregiudicare l'appetibilità dei singoli lotti, poichè l'eventuale acquisto di un solo appartamento sarebbe comunque vincolato ai lavori di ristrutturazione delle parti comuni o di parti esclusive (es. il terrazzo di piano primo che danneggia i solai del piano terra) si è ritenuto opportuno, ai fine di una migliore appetibilità sul mercato immobiliare, formare un LOTTO UNICO per la vendita.

DESCRIZIONE

L'immobile si trova in zona agricola, a circa 3, 5 km dal centro abitato, caratterizzata da villini sparsi e scarse opere di urbanizzazione. Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Misilmeri (Pa), contrada Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 47, costituito da due distinti appartamenti così censiti al C.F. del Comune di Misilmeri:

- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037, sub. 2**, piano terra, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 371,85;
- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037 sub. 3**, piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 257,20.

Nella vendita è compreso il terreno censito al foglio 11, particella 1037 che costituisce la corte pertinenziale delle due unità edilizie che costituiscono il fabbricato, esteso circa 501 mq. Il diritto reale degli esecutati (quota di 1/2 ciascuno piena proprietà) sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di atto di compravendita. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

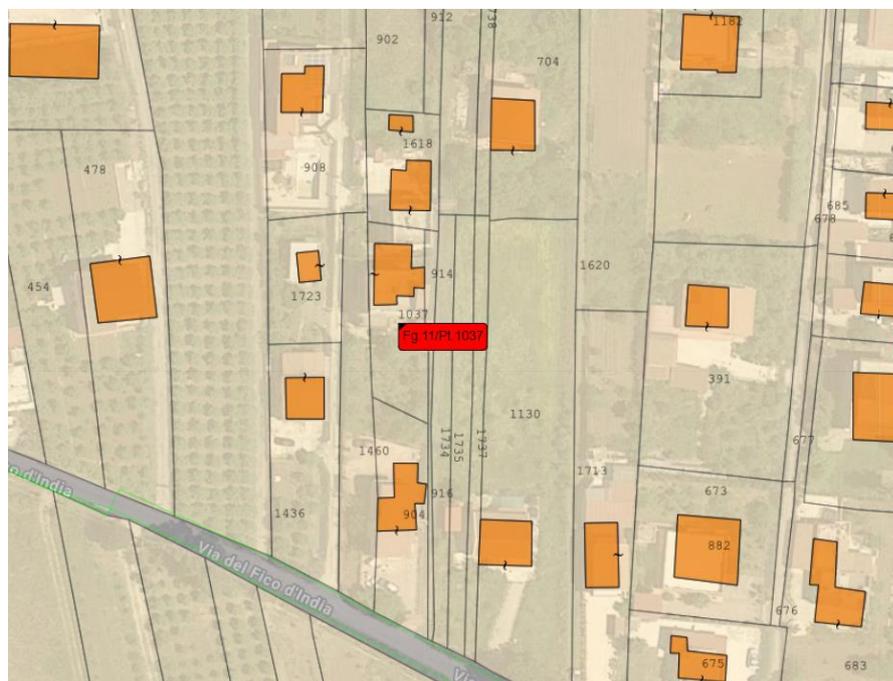
Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuoroi terra, sito nel Comune di Misilmeri (Pa), contrada Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 47, costituito da due distinti appartamenti così censiti al C.F. del Comune di Misilmeri:

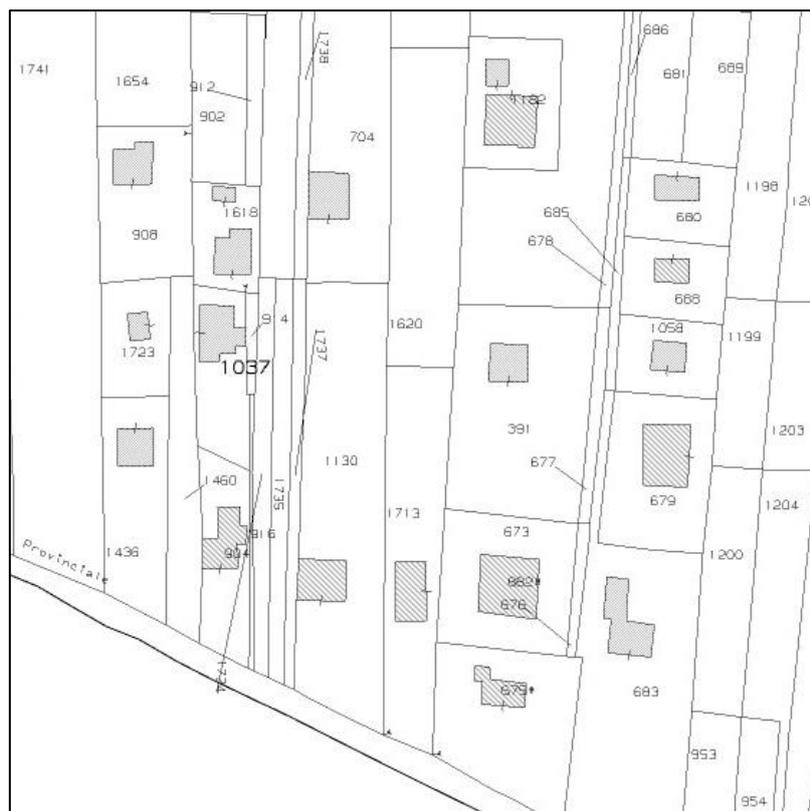
- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037, sub. 2**, piano terra, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 371,85;
- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037 sub. 3**, piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 257,20.

Nella vendita è compreso il terreno censito al foglio 11, particella 1037 che costituisce la corte pertinenziale delle due unità edilizie che costituiscono il fabbricato, esteso circa 501 mq.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una foto satellitare attuale con la mappa catastale, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (**all. 2**).



Inquadramento particella 1037 su ortofoto mediante Stimatrix for Maps (all. 2)



Estratto di mappa (ALL. 3)

Il fabbricato è stato costruito senza titolo abilitativo alla fine degli anni Ottanta del Novecento. Successivamente fu presentata dai precedenti proprietari una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985. Nel 2015 il Comune di Misilmeri ha rilasciato una Concessione edilizia in sanatoria, come si esplicherà nel prosieguo della presente perizia, con riguardo alla regolarità edilizio-urbanistica.

Al fabbricato si accede dal terreno pertinenziale esterno, censito al C.T. al foglio 11, p.lla 1037, come ente urbano, ovvero come bene comune non censibile ai due appartamenti (sub. 2 e sub. 3), esteso circa 501 mq. Tale terreno incolto e non mantenuto, è recintato ed è accessibile da due cancelli in ferro. Si giunge al terreno da una stradella sterrata.

I due appartamenti in cui si articola l'immobile sono ubicati uno al piano terra e uno al piano primo. La scala che conduce al primo piano e al lastrico solare è accessibile dal retro prospetto. Esternamente il fabbricato versa in pessimo stato di conservazione, sia per fisiologica vetustà, sia a causa dell'abbandono degli ultimi anni, per cui necessita di un intervento consistente di manutenzione straordinaria di impermeabilizzazione del lastrico solare e del terrazzo di piano primo. L'intonaco esterno, assai vetusto, è deteriorato e

distaccato in molte parti. Gli intradossi del terrazzo sono ammalorati a causa delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

Appartamento di piano terra: il piano terra è rialzato e vi si accede da una veranda coperta. Il solaio che copre tale veranda è sfondellato, a causa delle infiltrazioni provenienti dal superiore terrazzo. L'appartamento si compone di ingresso su corridoio, cucina-soggiorno, tre camere, wc e piccolo ripostiglio.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, in stato di vetustà, senza le certificazioni di conformità previste dalle normative di settore. Gli infissi esterni sono in ferro con persiane e internamente sono in parte in alluminio e in parte in ferro. Le porte interne, non tutte presenti, sono in tamburato di legno. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica commerciale e dotato dei pezzi sanitari. I muri sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione interno è mediocre.

Appartamento di piano primo: all'appartamento si accede da una scala posta nel retro prospetto, accessibile mediante una porta in ferro. La scala, realizzata in c.a. e rivestita con lastre di marmo botticino, conduce fino al lastrico di copertura.

L'appartamento si compone di ingresso su disimpegno, cucinino, wc, tre camere da letto e corridoio. È presente un ampio terrazzo, di circa 36 mq, esposto a sud e a ovest. L'immobile ha esposizioni su tutti e quattro i lati.

Gli infissi sono in alluminio e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in tamburato di legno. I pavimenti, il wc e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica commerciale. I muri sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia, senza certificazioni.

L'appartamento versa in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Nel terreno pertinenziale (particella 1037) è presente, sul lato nord-est, un piccolo fabbricato in muratura, a un solo livello fuori terra, di cui non si fa cenno nella Concessione edilizia in sanatoria e che non può essere regolarizzato, per cui se ne prevede la demolizione, sottraendo i costi della demolizione stessa dal valore di stima del lotto.



Foto 1-2. Viste esterne del fabbricato.

In basso la veranda di accesso all'appartamento di piano terra e il terrazzo di piano primo





Foto 3. Vista della corte esterna (particella 1037 del foglio 11) comune ai due appartamenti che costituiscono il fabbricato



Foto 4. Corte esterna, piccolo manufatto in muratura abusivo e non sanabile, da demolire



Foto 5-6. Appartamento di piano terra (sub. 2) – soggiorno con camino e cucinino





Foto 7-8. Appartamento di piano terra (sub. 2) - bagno e camera



Foto 9. Porta di ingresso alla scala che conduce al piano primo e al lastrico solare



Foto 10. Scala che conduce al piano primo e al lastrico solare



Foto 11. Appartamento di piano primo (sub. 3): una camera



Foto 12-13. Appartamento di piano primo (sub. 3): camera e bagno



Foto 14. Appartamento di piano primo (sub. 3): cucina



Foto 15. Appartamento di piano primo (sub. 3): terrazzo



Foto 16. Lastrico solare

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore precedente ha depositato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, coprendo la storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina a nord, sud, est e ovest con la particella di terreno 1037 del foglio 11, che è la corte pertinenziale del fabbricato e che è censita come "ente urbano".

La particella 1037 confina: a sud con la particella 904, a nord con la particella 1618, a est con la particella 914 e a ovest con stradella di accesso.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRA	76,00 mq	90,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	TERRA
VERANDA COPERTA	14,00 mq	18,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	TERRA
PIANO PRIMO	76,00 mq	92,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	1°
BALCONE-TERRAZZO PIANO PRIMO	35,45 mq	35,45 mq	0,25	8,86 mq	0,00 m	1°
GIARDINO/CORTE ESTERNA	501,00 mq	501,00 mq	0,10 fino a 25 mq e 2% per eccedenza	12,00	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				218 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218 mq		

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) *15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*
- f) *10 % dei giardini di ville e villini fino a 25 mq. L'eccedenza si calcola al 2% ",*

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reali, come può evincersi dalle visure catastali attuali (All. 4-5) e storiche (All. 6-7-8).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1987 al 17/10/2011	**** nata a *** il *** *** nato a *** il ****	Catasto terreni, foglio 11, particella 904 (poi frazionata, da cui deriva l'attuale particella 1037 del foglio 11).
Dal 17/10/2011 al 03/06/2016	****, Palermo *** quota 4/6 piena proprietà **** Palermo ****, quota 1/6 piena proprietà **** Palermo **** quota 1/6 piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1037, sub. 2 e sub. 3 Categoria A/3
Dal 03/06/2016 ad oggi	**** Palermo **** **** quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **** ****, **** **** ****, quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1037, sub. 2 e sub. 3 Categoria A/3

DATI CATASTALI

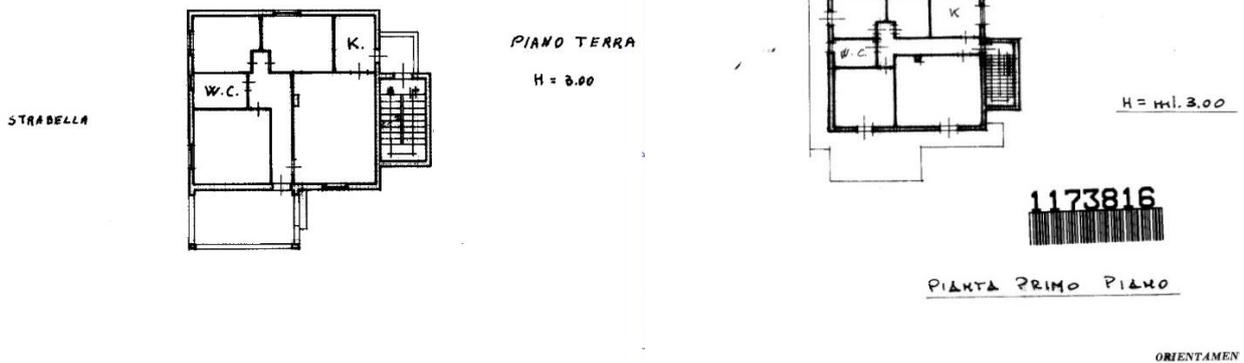
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1037	3		A4	2	6 vani	106 mq	257,2 €	primo	
	11	1037	2		A3	2	6 vani	100 mq	371,85 €	terra	
	11	1037			Ente urbano			0501 mq			

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate e dai riscontri sui luoghi si è appurato che vi è corrispondenza fra i grafici progettuali autorizzati con la Concessione edilizia in sanatoria e le planimetrie catastali. Si è rilevata soltanto una lieve difformità nell'appartamento di piano terra,

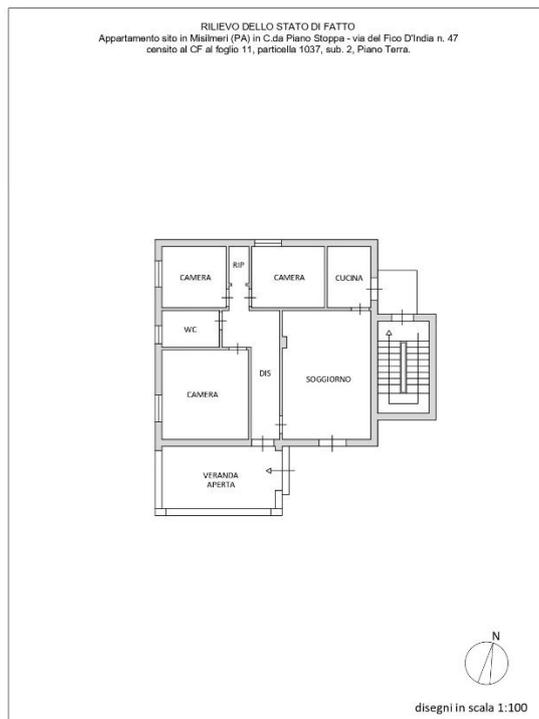
consistente nella demolizione di un tramezzo e nella costruzione di altri due tramezzi per creare un ripostiglio.

Tale lieve difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 2.600,00 (di cui euro 1.100,00 di sanzione amministrativa e 1.500,00 di onorario per un professionista abilitato). Dovrà prevedersi anche l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 500,00.

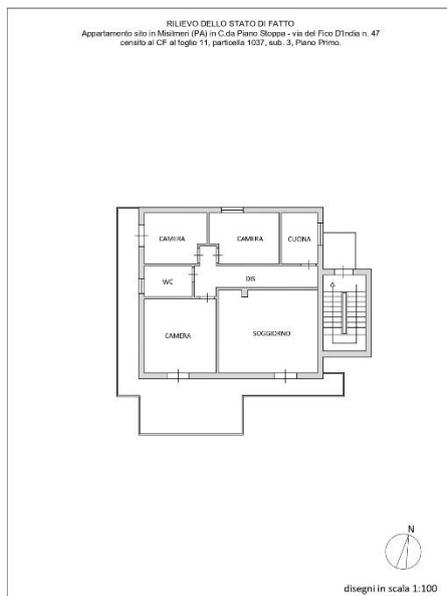


Planimetrie catastali sub. 2 (piano terra - All. 9) e sub. 3 (piano primo - All.10)

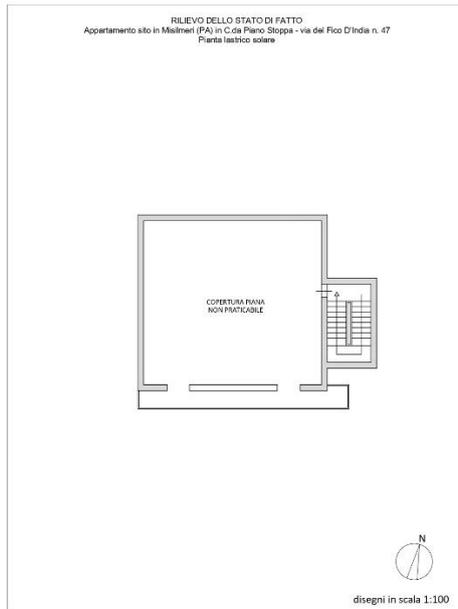
Le planimetrie di rilievo dei due appartamenti che costituiscono il fabbricato sono di seguito riportate.



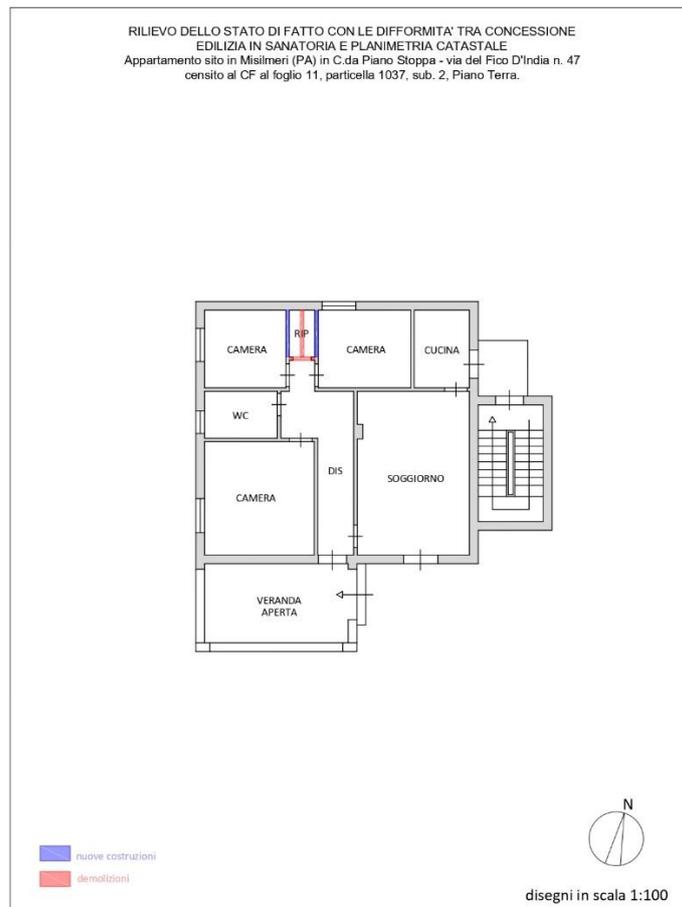
Planimetria di rilievo piano terra (All. 11)



Planimetria di rilievo piano primo (All. 12)



Planimetria di rilievo lastrico solare (All. 13)



Planimetria di rilievo appartamento piano terra con difformità rispetto ai grafici della concessione in sanatoria e rispetto alla planimetria catastale (All. 14)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è **pessimo**.

PARTI COMUNI

Si precisa, che come risultante dall'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate (**ALL. 15**), la corte pertinenziale esterna, censita al C.T. al foglio 11, particella 1037 come "ente urbano" estesa circa 501 mq, è **bene comune non censibile agli appartamenti di piano terra (foglio 11, p.lla 1037 sub. 2) e di piano primo (foglio 11, p.lla 1037, sub. 3)**. Si precisa inoltre che l'odierna particella 1037 deriva dalla precedente particella 904, che è stata frazionata, con regolare deposito presso il Comune di Misilmeri e successiva registrazione catastale (frazionamento del 18/11/1979 in atti dal 16/01/1995).

Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono presenti pesi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura con terrazzo piano. Si rileva altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Il bene è di piena proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dei sig.ri *** ***, nato a *** il **** CF: **** e ****, nata a **** il **** CF: *** in forza di atto di compravendita del 3 giugno 2016 in not. Valerio Bonomo, rep. 4129/3162, trascritto a Palermo il 6 giugno 2016 ai nn. 22156/17207 (**ALL. 16**), da potere di **** nata a Palermo il ***, C.F. *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** nato a *** il *** **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ****, nata a **** il *** **** per i diritti di 4/6 della piena proprietà.

-A *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà e **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà i superiori immobili sono pervenuti per successione in morte di *** nato a *** in data ***, *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto il ***. Dichiarazione di successione presentata il 19 luglio 2012 rep. 2579/9990 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 2 gennaio 2013 al n. 39/35. Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva Accettazione Tacita di Eredità del not. Bonomo Valerio del 3 giugno 2016 rep. 4129/3162 e trascritto a Palermo in data 6 giugno 2016 nn. 22155/17206.

-A *** e *** per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili sono pervenuti per essergli stati assegnati per ATTO DI DIVISIONE in not. Lucia Scoma del 22.12.1987 rep. 257961 e trascritto a Palermo in data 20 gennaio 1988 al n. 2862/2374 da ***, nato a *** in data ***, per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** nata a *** il *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***, nato a *** in data ***, *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** nata a *** il *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

-A ***, ***, *** e *** l'immobile riportato in NCT al foglio 11, p.lla 904, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al foglio 11, p.lla 1037 su cui sono costruiti gli immobili della procedura, è pervenuto per atto di compravendita del not. Lucia

Scoma del 5 gennaio 1984, rep. 224397 trascritto a Palermo il 2.02.1984 al n. 5104/4203 (**ALL. 17**) da *** nato a Palermo il *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** nata a *** il *** per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate alla data del 09/02/2024 (**All. 18-19**) effettuate con ricerca per immobile per entrambe le unità che compongono il lotto (sub. 2 e sub. 3 della particella 1037 del foglio 11) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 2755 Registro Generale 22157
Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 4130/3163 del 03/06/2016

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 02/01/2013 - Registro Particolare 35 Registro Generale 39
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2579/9990 del 19/07/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 13/01/2016 - Registro Particolare 692 Registro Generale 880
Pubblico ufficiale COMUNE DI MISILMERI Repertorio 88/2015 del 23/12/2015
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 17206 Registro Generale 22155
Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 4129/3162 del 03/06/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 17207 Registro Generale 22156
Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 4129/3162 del 03/06/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 26138 Registro Generale 33665
Pubblico ufficiale UFF.GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 972 del 14/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per il fabbricato, edificato in assenza di concessione edilizia, è stata presentata al Comune di Misilmeri, una istanza di Concessione edilizia in sanatoria in data 03 novembre 1986, prot. n. 18002, a definizione della quale, in conformità a quanto recato dall'art. 17 della L.R. Sicilia n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modifiche e integrazioni, è stata presentata al Comune di Misilmeri, in data 27 ottobre 2015, prot. n. 30598 apposta perizia giurata. A seguito di tale perizia giurata il Comune di Misilmeri ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria assentita in data 23 dicembre 2015, n. 37978 (**ALL. 20-21**).

Si segnala che: sulla corte pertinenziale esterna, sorge fabbricato in muratura di due vani che non risulta regolarizzato e del quale si prevede la demolizione con un costo per lavori e smaltimento sfabbricidi di circa **€ 3.000,00**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici comunali competenti è emerso che l'immobile non è ancora provvisto di Certificato di Abitabilità, pertanto i costi per la redazione della S.C.A.(Segnalazione Certificata di Agibilità) calcolati forfettariamente **in 1.500,00 euro** (comprensivi di diritti di istruttoria e onorario professionale di un tecnico abilitato) saranno detratti dal valore di mercato del bene.

È stata riscontrata una lieve difformità nell'appartamento di piano terra, potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 2.600,00 (di cui euro 1.100,00 di sanzione amministrativa e 1.500,00 di onorario per un professionista abilitato). Dovrà prevedersi anche l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 500,00.

In tal modo, i costi totali per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche e catastali sono stati calcolati forfettariamente intorno ai a circa **€ 7.600,00** (di cui 3.100,00 per Cila tardiva e Docfa; 3.000,00 per demolizione piccolo manufatto abusive e 1.500,00 per la redazione della S.C.A.).

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

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.

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

Bene N° 1 – piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuoroi terra, sito nel Comune di Misilmeri (Pa), contrada Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 47, costituito da due distinti appartamenti così censiti al C.F. del Comune di Misilmeri:

- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037, sub. 2**, piano terra, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 371,85;
- **Appartamento censito al foglio 11, particella 1037 sub. 3**, piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 257,20.

Il diritto reale degli esecutati (1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in

titolarità degli esecutati stessi in forza di atto di compravendita.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750/2005 possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [poco urbanizzato / scarso]
- contesto ambientale ed economico-sociale [mediamente qualificato]
- condizioni di mercato [in stasi]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- anno di costruzione [anni Ottanta del Novecent]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./mediocre]
- livello estetico e qualità architettonica [mediocre]
- livello di piano, esposizione, luminosità [piano terra/ 1° piano buone]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [media]
- finiture [mediocri]
- pertinenze [corte esterna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitazione/buona].

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato. Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacchè oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche

dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011).

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times a$, dove $V1$ = valore dell'immobile; M = valore unitario di zona; S = superficie commerciale; a = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, come già esplicitato.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione a è stato ricavato mediante l'equazione:

$$a = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di

servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- il coefficiente "b" misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- il coefficiente "c" misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, fra cui la presenza alcuni abusi non sanabili, che limitano la appetibilità sul mercato del bene stesso, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,20+0,30+0,20+0,30 = 1.$$

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2023, nella zona "*R2/Extraurbana Zone agricole*" i valori per le abitazioni civili (ville e villini) oscillano tra 620,00 €/mq e 930,00 €/mq (**ALL. 22**), per un valore unitario medio di 775,00 euro/mq. La ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari che operano sul territorio si è desunto sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della zona in cui esso è ubicato, delle finiture presenti, si ritiene di poter applicare il prezzo medio ricavato dai valori OMI, in considerazione del fatto che il valore di mercato finale verrà comunque deprezzato per lo stato di pessima conservazione dell'immobile. Il valore medio unitario ricavato dall'indagine presso le agenzie immobiliari è di euro 689,00 €/mq.

Pertanto la media dei valori OMI e dei valori desunti dall'indagine di mercato dà come valore unitario **732,00 €/mq**).

Dal valore di mercato dell'immobile si detrarranno i seguenti costi:

- Costi di regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale: euro 7.600,00
- Costo A.P.E. euro 200,00

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di 7.800,00 euro circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – FABBRICATO in Misimeri, piano Stoppa, via del Fico d'India 47, C.F. FG 11, PLLA 1037, SUB. 2 E 3	218 mq	732,00 €/mq	€ 159.576,00	100,00%	€ 159.576,00
				Valore di stima:	€ 159.576,00

Valore di stima: € 159.576,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà e stato di conservazione	0,27	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima:

€ 92.386,908 che si arrotondano in € 92.400,00

(novantaduemilaquattrocentoeuro)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di

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

Palermo, li 14/02/2024

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Armetta Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale del sopralluogo
- ✓ N° 2 Ortofoto su mappa catastale (stimatrix for maps)
- ✓ N° 3 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Visura catastale storica appartamento piano terra (sub. 2)
- ✓ N° 5 Visura catastale attuale appartamento piano terra (sub. 2)
- ✓ N° 6 Visura catastale storica appartamento piano primo (sub. 3)
- ✓ N° 7 Visura catastale attuale appartamento piano primo (sub. 3)
- ✓ N° 8 Visura catastale storica terreno (corte pertinenziale oggi particella 1037 ex 904)
- ✓ N° 9 Planimetria catastale appartamento piano terra (sub. 2)
- ✓ N° 10 Planimetria catastale appartamento piano primo (sub. 3)
- ✓ N° 11 Rilievo dello stato di fatto appartamento piano terra
- ✓ N° 12 Rilievo dello stato di fatto appartamento piano primo
- ✓ N° 13 Rilievo dello stato di fatto lastrico solare
- ✓ N° 14 Difformità tra concessione edilizia in sanatoria e stato di fatto piano terra
- ✓ N° 15 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 16 Atto di compravendita notaio Bonomo del 2016
- ✓ N° 17 Atto di compravendita notaio Scoma del 1984
- ✓ N° 18 Ispezione ipotecaria aggiornata al 09.02.2024 (sub. 2)
- ✓ N° 19 Ispezione ipotecaria aggiornata al 09.02.2024 (sub. 3)

- ✓ N° 20 Attestazione di Concessione edilizia in sanatoria n. 37978 del 23/12/2015
- ✓ N° 21 Progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 22 Quotazioni Immobiliari OMI
- ✓ N° 23 Copia del frazionamento della ex particella 904 che ha originato l'attuale particella 1037
- ✓ N° 24 FOTOGRAFIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Misilmeri (Pa), contrada Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 47, costituito da due distinti appartamenti così censiti al C.F. del Comune di Misilmeri:
 - appartamento censito al foglio 11, particella 1037, sub. 2, piano terra, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita € 371,85;
 - appartamento censito al foglio 11, particella 1037 sub. 3, piano primo, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 257,20.

Nella vendita è compresa la particella 1037 del foglio 11, censita come "ente urbano", che costituisce la corte pertinenziale delle due unità edilizie che costituiscono il fabbricato, esteso circa 501 mq.

Il fabbricato confina a nord, sud, est e ovest con la particella di terreno 1037 del foglio 11, che è la corte pertinenziale del fabbricato e che è censita come "ente urbano". La particella 1037 confina: a sud con la particella 904, a nord con la particella 1618, a est con la particella 914 e a ovest con stradella di accesso.

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona agricola, a circa 3,5 km dal centro abitato, caratterizzata da villini sparsi e scarse opere di urbanizzazione. Fu costruito in assenza di titoli concessori a metà degli anni Ottanta del Novecento. Successivamente fu presentata al Comune di Misilmeri, una istanza di Concessione edilizia in sanatoria in data 03 novembre 1986, prot. n. 18002, a definizione della quale, in conformità a quanto recato dall'art. 17 della L.R. Sicilia n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modifiche e integrazioni, è stata presentata al Comune di Misilmeri, in data 27 ottobre 2015, prot. n. 30598 apposita perizia giurata. A seguito di tale perizia giurata il Comune di Misilmeri ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria assentita in data 23 dicembre 2015, n. 37978. Non è presente certificazione di Abitabilità. Sono presenti alcune difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria, i cui costi sono stati detratti dal valore di stima finale del bene.

Prezzo base d'asta: € 92.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 92.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato a due elevazioni fuori terra			
Ubicazione:	Misilmeri (Pa)		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato a due elevazioni fuori terra (p.terra e primo piano) costituito da due appartamenti così censiti al C.F.: foglio 11, particella 1037 subalterni 2 e 3.	Superficie	218 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo.		
Descrizione:	Il lotto è costituito dalla piena proprietà di fabbricato a due livelli fuori terra, costituito da due distinti appartamenti, con corte esterna di pertinenza, costituito da due appartamenti distinti al foglio 11, p.lla 1037 sub. 2 (piano terra) e sub. 3 (piano primo). Il diritto reale degli esecutati (1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di atto di compravendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 26138 Registro Generale 33665

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 972 del 14/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

- Quota: 1/1

A favore di ****. sede Roma cod.fisc. **** Contro *** nato a *** il *** C.F. *** e ***, nata a *** il *** c.f. *****

Formalità a carico della procedura