
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gualniera Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.766,19	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Ing. Gualniera Antonino, con studio in Via Villa Giocosa, 42 - 90100 - Palermo (PA), email antoniogualniera@gmail.com, PEC antonino.gualniera@ordineingpa.it, Tel. 3483608565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile si trova ubicato nel Comune di Termini Imerese in zona alta e servita a breve distanza dal Duomo. Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. e copertura piana

All'immobile si accede mediante una vetrina formata da due ante in vetro e alluminio posta al piano terra del fabbricato. Da qui mediante una rampa ed una gradonata affiancate si giunge al piano seminterrato. Il locale si presenta come un ampio vano pilastrato al cui interno sono presenti un piccolo vano adibito a direzione/ufficio ed una zona delimitata da tramezzi divisorii composta da un disimpegno, un piccolo locale tecnico, un anti w.c. con lavabo ed un w.c. ed un ulteriore grande vano dal quale si accede ad un servizio igienico con 4 pezzi sanitari che prende luce ed aria da una finestra alta a nastro. Il locale commerciale prende luce ed aria oltre che dalla vetrina/porta di accesso da una finestra a nastro prospiciente sulla via Palermo, da due finestre a tre ante prospicienti la via Enzo Marinese e da una finestra a nastro prospiciente il prospetto laterale.

Il locale versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 2,75 m.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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

L'immobile confina a Nord con via la via Palermo, ad Est con proprietà **** Omissis **** e a Sud con la via Enzo Marinese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	166,27 mq	166,27 mq	1,00	166,27 mq	2,75 m	S1
Ufficio	12,09 mq	12,09 mq	1,00	12,09 mq	2,75 m	S1
Pertinenze accessorie (Vano 1, wc e locale tecnico)	42,57 mq	42,57 mq	1,00	42,57 mq	2,75 m	S1
Disimpegno	5,47 mq	5,47 mq	1,00	5,47 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				226,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semi-centrale, ovvero in zona di espansione del centro urbano di Termini Imerese.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/08/1999 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 342, Sub. 28 Categoria C1 Cl.2, Cons. 188 Superficie catastale 205 mq Rendita € 3.330,32 Piano Seminterrato
Dal 31/01/2007 al 03/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 342, Sub. 28 Categoria C1 Cl.2, Cons. 188 Superficie catastale 205 mq Rendita € 3.330,32 Piano Seminterrato
Dal 03/10/2007 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 342, Sub. 28 Categoria C1 Cl.2, Cons. 188 Superficie catastale 205 mq Rendita € 3.330,32 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	342	28		C1	2	188 mq	205 mq	3330,32 €	Seminterrato		

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria, per una diversa distribuzione interna. A fine di eliminare le difformità riscontrate occorre aggiornare la planimetria catastale mediante variazione Docfa.

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in buone condizioni di manutenzione. L'immobile nel complesso versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ma non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: N-0; S-E prevalenti. Esposto su 3 lati.

Altezza interna utile: 2,75 m.

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a. in mediocre stato di conservazione.

Solai: struttura in laterocemento in mediocre stato di conservazione.

Copertura: A terrazzo praticabile.

Pareti esterne ed interne: tompagni in pessimo stato di conservazione per la presenza di macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua, pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile.

Pavimentazione interna: in gres porcellanato e ceramica.

Infissi esterni: in alluminio con inferriate.

Infissi interni: in legno tamburato color noce scuro/ebano.

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, , idrico, scaldacqua elettrico, impianto di climatizzazione (predisposizione).

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1971 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Candioto	03/12/1971	104165	2090
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	22/12/1971	44530	35228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2007 al 03/10/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cardinale Flora	31/01/2007	12440	6340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	19/02/2007	12673	7879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2007 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Coco Livia	03/10/2007	2781	2090
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	04/10/2007	66374	42168
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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Palermo aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 04/10/2007
Reg. gen. 66376 - Reg. part. 16258
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Coco Livia
Data: 03/10/2007
N° repertorio: 2782
N° raccolta: 2091

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 24/10/2023

Reg. gen. 51661 - Reg. part. 39946

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Termini Imerese in data 14 febbraio 2024, emerge che il P.R.G. del Comune di Termini Imerese, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n° 76/DRU del 23.2.2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. N. 785 del 24.7.2009, prevede per l'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella n. 342, destinazione di zona "B3 ad alta densità", le cui modalità esecutive sono fissate dall'art. 38 e dai commi 8 e 9 dell'art. 31 delle norme di attuazione del citato strumento urbanistico, di seguito riportato per estratto. Il suddetto immobile è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria, nonché ricade in un'area di interesse archeologico (art. 142, lett.m, D.lgs n 42/2004).

Art. 38 - Zona B3 ad alta densità

1. Le zone B3, di cui alle Tavole in scala 1:2.000, interessano aree edificate, già sature, dove, per l'elevata densità fondiaria esistente e l'alto numero di abitanti per ettaro, non sono consentite ulteriori espansioni volumetriche.

2. Tali zone necessitano di interventi di riequilibrio insediativo e riproporzionamento degli indici urbanistici, nonché di riqualificazione ed incremento di tutti gli spazi ineditati.

3. Sono ammesse tutte quelle opere in grado di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie o di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 5,0 mc/mq. Le nuove tipologie edilizie, considerata la scarsa qualità del tessuto edilizio esistente nelle zone, dovranno apportare nuovi elementi di qualità architettonica e porsi come fattori di riqualificazione dell'ambiente urbano.

5. Gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

H = altezza massima = ml 9,30 con tre piani fuori terra;

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque

non superiore a 5 mc/mq.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq

Dc = Distanza dai confini = ml 6;

Ds = Distanza delle strade = ml 7,5

6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 8 e 9 dell'art. 31 delle presenti norme, e inoltre:

- supermercati;

- centri direzionali e commerciali.

7. In tutti gli spazi interni ed esterni ineditati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate o provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate.

8. Di norma nella zona B3 è previsto l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia. Qualora si prevedano interventi di ricostruzione aventi un'entità superiore a mq. 2.000 di superficie fondiaria (Sf), e inferiore a 10.000 mq la domanda di concessione dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da un planovolumetrico complessivo unitario. Per estensioni superiori a 10.000 mq si dovrà procedere con un P. di L. convenzionato.

Art.31

Zona omogenea di tipo A

(OMISSIS)

8. Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- istituzioni pubbliche e associazioni;
- servizi sociali di interesse pubblico;
- negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati;
- attrezzature a carattere religioso;
- istituti di credito, cambio e assicurazione;
- teatri e cinematografi;
- alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie;
- autorimesse;
- laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza;

9. Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo.

(OMISSIS)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

In particolare è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito con licenza edilizia n. 48 del 1965 e per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 2 del 1967. Dagli elaborati grafici di progetto depositati al Comune emerge che il piano seminterrato originariamente era composto da un unico vano pilastro accessibile mediante una rampa.

Dall'atto di acquisto con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile si legge che l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967, in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti; alla stessa non sono state successivamente apportate modifiche soggette a concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o sanatoria, né per essa sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 4, L 47/85.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attento esame dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale quali: una diversa distribuzione interna per la demolizione di un tramezzo divisorio tra il vano principale ed il vano 1 e la realizzazione di un vano destinato a direzione/ufficio e notevoli difformità rispetto alla planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In merito a tali difformità emerge la realizzazione di una gradinata accostata ad una rampa pedonale in luogo di una rampa carrabile e una diversa distribuzione interna a mezzo di frazionamento e ulteriore divisione in vari vani attraverso tramezzatura e la realizzazione di due w.c (come da planimetrie delle difformità allegate alla presente).

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di SCIA TARDIVA ed il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi pari a € 1.000,00 assimilabile a quella per CILA tardiva per diversa distribuzione interna come appreso da colloquio intercorso con il responsabile dell'U.T.C. di Termini Imerese ed il pagamento dei diritti fissi pari a € 60,00.

Essendo stati realizzati due w.c. all'interno del locale ed essendo tali servizi igienici allacciati allo scarico condominiale, poiché non è stato possibile verificare l'esistenza dell'autorizzazione per il suddetto scarico e poiché propedeutica alla Segnalazione Certificata di Agibilità, è la presentazione di una SCIA per attivazione dello scarico per reflui civili alla quale occorre allegare il parere preventivo allo scarico da richiedere ad AMAP SPA, lo scrivente ha previsto le spese per il rilascio di tale autorizzazione quantificabili in n. 2 marche da bollo da € 16,00 il pagamento di € 33,32 per diritti di istruttoria allaccio fognario.

Inoltre occorre aggiornare la planimetria catastale mediante variazione Docfa.

Si fa inoltre presente che l'agibilità fa riferimento ad un pianterreno composto da un grande vano pilastrato e non ad un seminterrato in quanto l'accesso all'immobile in origine possedeva due accessi, entrambi al piano terra, uno dalla via Marinese (sotto quota rispetto alla via Palermo) e l'altro dalla via Palermo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 34,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.434,52

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico immobile che per metratura e caratteristiche non risulta comodamente divisibile lo scrivente ha predisposto un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1

L'immobile si trova ubicato nel Comune di Termini Imerese in zona alta e servita a breve distanza dal Duomo. Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. e copertura piana. All'immobile si accede mediante una vetrina formata da due ante in vetro e alluminio posta al piano terra del fabbricato. Da qui mediante una rampa ed una gradinata affiancate si giunge al piano seminterrato. Il locale si presenta come un ampio vano pilastro al cui interno sono presenti un piccolo vano adibito a direzione/ufficio ed una zona delimitata da tramezzi divisorii composta da un disimpegno, un piccolo locale tecnico, un anti w.c. con lavabo ed un w.c. ed un ulteriore grande vano dal quale si accede ad un servizio igienico con 4 pezzi sanitari che prende luce ed aria da una finestra alta a nastro. Il locale commerciale prende luce ed aria oltre che dalla vetrina/porta di accesso da una finestra a nastro prospiciente sulla via Palermo, da due finestre a tre ante prospicienti la via Enzo Marinese e da una finestra a nastro prospiciente il prospetto laterale. Il locale versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 2,75 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 342, Sub. 28, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 220.101,55

Criterio di stima

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Negozio Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1	226,40 mq	972,18 €/mq	€ 220.101,55	100,00%	€ 220.101,55
				Valore di stima:	€ 220.101,55

Valore di stima: € 220.101,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione amministrativa e diritti fissi per SCIA TARDIVA	1060,00	€
Spese condominiali insolute	1150,81	€
Variazione DOCFA	500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
n. 2 marche da bollo da € 16,00 eventuale allaccio fognario + diritti di istruttoria allaccio fognario pari a € 33,32	65,32	€
Sanzione pecuniaria + diritti fissi per SCA TARDIVA	544,00	€
Spese tecniche per pratiche edilizie ed eventuale autorizzazione allo scarico	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 175.766,19

Valutazione del negozio

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene

valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (negozio - II sem. 2023)

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX)/2 = €/mq 1190,00

- Secondo operatori di mercato: €/mq 838,19

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto

esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 838,19
- Riduzione del 15%: €/mq 83,82

Valore di mercato unitario medio ridotto €/mq 754,37

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 972,18

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: mq 226,40 si ha:

Vmercato = mq 226,40 x €/mq 972,18 = € 220.101,55

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 e diritti fissi pari a € 60,00 per SCIA tardiva per diversa distribuzione interna, frazionamento e realizzazione w.c.;
- Sanzione pecuniaria pari a € 464,00 e diritti di segreteria pari a € 80,00 per SCA tardiva;
- Spese per eventuale autorizzazione allo scarico per reflui civili n. 2 marche da bollo da € 16,00 + €33,32 per diritti di istruttoria allaccio fognario e richiesta di parere preventivo all'AMAP necessari per SCA tardiva;
- Spese tecniche per pratiche edilizie che ammontano a € 3000,00;
- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA);
- Spese condominiali insolute che ammontano a € 1150,80;
- Spese di ripristino dello stato d'uso e manutenzione che ammontano forfettariamente a € 5.000,00.

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

Vreale =

€ 220.101,55 - € 1.060,00 - € 1150,81 - € 500,00 - € 5.000,00 - € 65,32 - € 544,00 - € 3.000,00 = € 220.101,55
- € 15.320,13 = € 208.781,42

A tale valore va decurtato il rischio assunto per mancata garanzia pari al 15% del suddetto valore trattandosi di asta giudiziaria.

In definitiva si ha un valore di mercato pari a € 175.766,19.

In c.t. Vm = € 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila/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 19/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gualniera Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita del 03.10.2007 (Aggiornamento al 03/10/2007)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 48 del 12.08.1965 (Aggiornamento al 12/08/1965)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica n. 37 del 14.02.2024 (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità n. 2 del 1967 (Aggiornamento al 03/04/1967)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa p.lla 342 fg. 15 (Aggiornamento al 09/12/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica e planimetria con i cono ottici (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto google maps
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi - Valori OMI 2° SEM. 2023 - zona semicentrale Termini Imerese
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo valore OMI (Aggiornato al 09/04/2024 (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica C.F. (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale p.lla 342 del fg. 15 (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria quotata dello stato di fatto (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Borsini immobiliari (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di calcolo delle superfici (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria delle difformità catastali (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici di progetto - piano seminterrato (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici di progetto fabbricato (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria delle difformità edilizie (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quote condominiali insolute (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia per la privacy (Aggiornamento al 19/04/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1
L'immobile si trova ubicato nel Comune di Termini Imerese in zona alta e servita a breve distanza dal Duomo. Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. e copertura piana. All'immobile si accede mediante una vetrina formata da due ante in vetro e alluminio posta al piano terra del fabbricato. Da qui mediante una rampa ed una gradinata affiancate si giunge al piano seminterrato. Il locale si presenta come un ampio vano pilastrato al cui interno sono presenti un piccolo vano adibito a direzione/ufficio ed una zona delimitata da tramezzi divisorii composta da un disimpegno, un piccolo locale tecnico, un anti w.c. con lavabo ed un w.c. ed un ulteriore grande vano dal quale si accede ad un servizio igienico con 4 pezzi sanitari che prende luce ed aria da una finestra alta a nastro. Il locale commerciale prende luce ed aria oltre che dalla vetrina/porta di accesso da una finestra a nastro prospiciente sulla via Palermo, da due finestre a tre ante prospicienti la via Enzo Marinese e da una finestra a nastro prospiciente il prospetto laterale. Il locale versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 2,75 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 342, Sub. 28, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Termini Imerese in data 14 febbraio 2024, emerge che il P.R.G. del Comune di Termini Imerese, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n° 76/DRU del 23.2.2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. N. 785 del 24.7.2009, prevede per l'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n. 15, particella n. 342, destinazione di zona "B3 ad alta densità", le cui modalità esecutive sono fissate dall'art. 38 e dai commi 8 e 9 dell'art. 31 delle norme di attuazione del citato strumento urbanistico, di seguito riportato per estratto. Il suddetto immobile è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria, nonché ricade in un'area di interesse archeologico (art. 142, lett.m, D.lgs n 42/2004).
Art. 38 - Zona B3 ad alta densità
1. Le zone B3, di cui alle Tavole in scala 1:2.000, interessano aree edificate, già sature, dove, per l'elevata densità fondiaria esistente e l'alto numero di abitanti per ettaro, non sono consentite ulteriori espansioni volumetriche.
2. Tali zone necessitano di interventi di riequilibrio insediativo e riproporzionamento degli indici urbanistici, nonché di riqualificazione ed incremento di tutti gli spazi inedificati.
3. Sono ammesse tutte quelle opere in grado di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie o di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti e comunque mai la densità fondiaria di 5,0 mc/mq. Le nuove tipologie edilizie, considerata la scarsa qualità del tessuto edilizio esistente nelle zone, dovranno apportare nuovi elementi di qualità architettonica e porsi come fattori di riqualificazione dell'ambiente urbano.
5. Gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare i seguenti parametri: H = altezza massima = ml 9,30 con tre piani fuori terra; If = Indice di fabbricabilità fondiaria = non superiore a quello preesistente nell'ambito dell'intervento e comunque non superiore a 5 mc/mq. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq Dc = Distanza dai confini = ml 6; Ds = Distanza delle strade = ml 7,5
6. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della zona A, elencate ai commi 8 e 9 dell'art. 31 delle presenti norme, e inoltre: - supermercati; - centri direzionali e commerciali.
7. In tutti gli spazi interni ed esterni inedificati è vietato erigere costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate o provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc). Le aree a verde privato dovranno mantenere le alberature esistenti ed essere convenientemente sistemate e coltivate.
8. Di norma nella zona B3 è previsto

l'intervento diretto mediante autorizzazione o concessione edilizia. Qualora si prevedano interventi di ricostruzione aventi un'entità superiore a mq. 2.000 di superficie fondiaria (Sf), e inferiore a 10.000 mq la domanda di concessione dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da un planovolumetrico complessivo unitario. Per estensioni superiori a 10.000 mq si dovrà procedere con un P. di L. convenzionato. Art.31 Zona omogenea di tipo A (OMISSIS) 8. Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - istituzioni pubbliche e associazioni; - servizi sociali di interesse pubblico; - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati; - attrezzature a carattere religioso; - istituti di credito, cambio e assicurazione; - teatri e cinematografi; - alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie; - autorimesse; - laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza; 9. Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo. (OMISSIS)

Prezzo base d'asta: € 175.766,19

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.766,19

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - via Palermo 26, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 342, Sub. 28, Categoria C1	Superficie	226,40 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in buone condizioni di manutenzione. L'immobile nel complesso versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco.		
Descrizione:	L'immobile si trova ubicato nel Comune di Termini Imerese in zona alta e servita a breve distanza dal Duomo. Trattasi di un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. e copertura piana All'immobile si accede mediante una vetrina formata da due ante in vetro e alluminio posta al piano terra del fabbricato. Da qui mediante una rampa ed una gradonata affiancate si giunge al piano seminterrato. Il locale si presenta come un ampio vano pilastro al cui interno sono presenti un piccolo vano adibito a direzione/ufficio ed una zona delimitata da tramezzi divisorii composta da un disimpegno, un piccolo locale tecnico, un anti w.c. con lavavo ed un w.c. ed un ulteriore grande vano dal quale si accede ad un servizio igienico con 4 pezzi sanitari che prende luce ed aria da una finestra alta a nastro. Il locale commerciale prende luce ed aria oltre che dalla vetrina/porta di accesso da una finestra a nastro prospiciente sulla via Palermo, da due finestre a tre ante prospicienti la via Enzo Marinese e da una finestra a nastro prospiciente il prospetto laterale. Il locale versa in buone condizioni di manutenzione ad eccezione dei due servizi igienici che presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla parete esterna laterale e della porzione basamentale delle pareti del locale principale che presenta notevoli macchie di umidità e distacchi di intonaco. L'altezza interna dell'immobile risulta pari a 2,75 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 04/10/2007
Reg. gen. 66376 - Reg. part. 16258
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Coco Livia
Data: 03/10/2007
N° repertorio: 2782
N° raccolta: 2091

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 24/10/2023
Reg. gen. 51661 - Reg. part. 39946
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura