

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Termini Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E.

contro

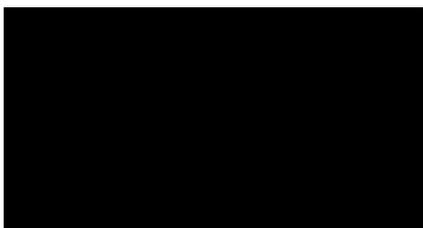
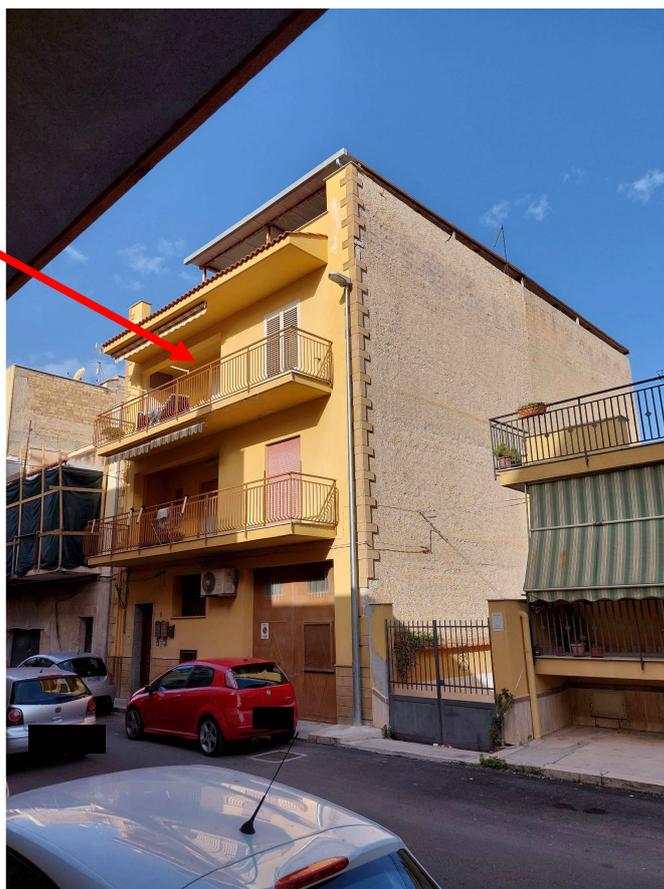


Immagine in oggetto



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	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Provenienze Ventennali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.500,00	13



INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto Geom. Termini Silvio, con studio in Via Miceli, 29 - 90046 - Monreale (PA), email silvio.termini@libero.it; PEC silvio.termini@geopec.it, Tel. 091 64 03 685, Fax 091 64 03 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2022 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 dante alighieri, 11, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.093614, 13.472133)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (senza ascensore) inserito all'interno di una palazzina di piano terra, primo, secondo e lastrico solare.

L'accesso all'intero stabile avviene per mezzo di un portoncino posto al civico 11 della citata via Dante Alighieri (in catasto civico 13) dal quale si apre sull'androne e vano scala che disimpegna tutte le unità immobiliari.

All'interno di tale minicondominio l'unità immobiliare in esame occupa l'interno secondo piano, mentre le restanti unità immobiliari sono di proprietà aliene ed estranee alla presente procedura.

La strada in cui è ubicato lo stabile è una via appena secondaria, poco trafficata, non distante dal centro urbano del comune di Ficarazzi e non distante neppure dal vicino lungomare,

In detta via risultano agevoli la sosta ed il parcheggio degli automezzi.

La palazzina si presenta ben definita, gradevole alla vista, mentre altrettanto non può dirsi per l'androne privo diintonaci e definizioni, e per la scala neppure pavimentata.

L'unità immobiliare all'interno si presenta ben definita, curata in ogni dettaglio, dotata di impianti e servizi consoni alla civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via dante alighieri, 11, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

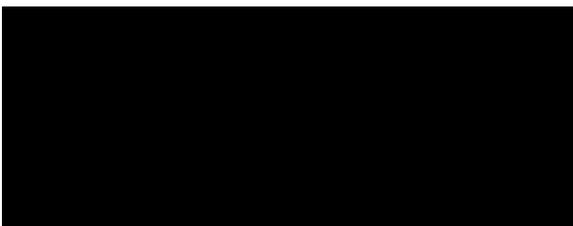
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



lo studio preliminare ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. è stato concluso con esito positivo, essendo in presenza di atto di pignoramento congruo, documentazione completa, immobile ben identificato, continuità e correttezza nelle trascrizioni, relazione notarile esaustiva, titolarità ben individuata nella misura del 1000/1000 in capo all'esecutata.

TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

l'esecutata si trova in regime di comunione legale dei beni con il  ma l'unità immobiliare oggetto di stima è un bene personale (proprietà 100%) provenendo donazione da parte dei genitori.

CONFINI

l'unità immobiliare oggetto di valutazione, come detto, è inserita all'interno di un contesto condominiale pertanto confina con le parti comuni alle restanti unità del fabbricato (pozzo di luce interno e vano scala) ed essendo al piano più alto della palazzina i due confini laterali risultano liberi (sprovvisti di confinante in quanto le palazzine limitrofe sono meno alte) il prospetto principale prospetta sulla via Dante Alighieri da cui trae accesso, e sul retro confina con terreno agricolo rispondente al foglio di mappa 2 particella 1***** di proprietà B***** P**** T*****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	22,85 mq	22,85 mq	0,40	9,14 mq	0,00 m	2
Veranda	0,60 mq	1,00 mq	0,95	0,95 mq	3,00 m	2
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,10	4,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				163,09 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	165,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale è stato adottato il 100% della superficie dell'immobile (mq. 149) i balconi da mq. 22,85 che vengono interpolati al 40%, una piccola verandina (locale tecnico) sul balcone principale da mq. 1 interpolata al 95% ed il lastrico solare di copertura che viene calcolato nella misura complessiva di mq. 120 ma di cui l'appartamento in esame ha una quota di 1/3 pertanto la superficie utilizzata in concreto è quella di mq. 40 interpolata poi al 10%. al termine di tali operazioni la superficie commerciale complessiva ammonta a complessivi mq. 163,09 da arrotondare ai mq. 165,00 che verrà utilizzata ai fini del calcolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1995 al 24/07/2001	[REDACTED] COMUNIONE LEGALE	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 976, Sub. 4, Zc. U Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 168 mq Rendita € 506,13 Piano 2 Graffato NO
Dal 25/07/2001 al 09/03/2023	[REDACTED] PROPRIETARIA 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 976, Sub. 4, Zc. U Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 168 mq Rendita € 50.613,00 Piano 2 Graffato NO

l'immobile è identificato dal subalterno 4 della particella 976 fin dalla sua edificazione, non ha mai cambiato dati di identificazione nè di classamento, nel certificato catastale storico (allegato) si evidenzia solo il passaggio di proprietà dai genitori alla esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	976	4	u	A2	2	7	168 mq	506,13 €	2	no



Corrispondenza catastale

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

Sono presenti delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, una tra queste è certamente ascrivibile alla "errata rappresentazione grafica". (appaiono non rappresentati due pilastri presenti nel vano cucina)

Una ulteriore discrasia rinvenuta è stata la forma e posizione della finestra del medesimo vano cucina che risulta spostata e modificata nella forma.

Nel balcone del prospetto principale, inoltre, vi è una nicchia dello spessore di cm. 50 ove è alloggiata la caldaia e alla quale è stata apposta una chiusura in alluminio (cd. chiusura a strutture precarie).

Dal punto di vista edilizio/urbanistico detti interventi risultano agevolmente sanabili con una SCIA leggera (lettera f) in sanatoria per lo spostamento della finestra, e comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 per la chiusura a strutture precarie.

A fronte dei superiori passaggi sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Altra discrasia catastale che è stata riscontrata è la assenza dell'unità immobiliare oggetto di stima all'interno dell'elaborato planimetrico.

Detto elaborato è certamente di natura "secondaria" rispetto alla esistenza e consistenza dell'immobile (L'IMMOBILE E' REGOLARMENTE ACCATASTATO) ma in fase di aggiornamento catastale, detto elaborato va parimenti correttamente aggiornato.

Ulteriore minima discrasia è la correzione del numero civico che al catasto risulta essere 13 mentre sui luoghi è 11.

Nel lastrico solare di copertura, che verrà trasferito in quota parte essendo parte comune dell'edificio, si rinviene una tettoia in montanti in ferro e copertura in materiale coibentato suscettibile di facile rimozione. tale manufatto non comporta aumento di superficie né di volume, è di facile rimozione ed ha una funzione meramente protettiva del piano sottostante, non si prevede alcun intervento su di essa.

PRECISAZIONI

nessuna precisazione ulteriore

PATTI

N.N

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta definito in ogni dettaglio, ben curato e mantenuto.

I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, le pareti definite ad intonaco civile e strato finale di idropittura.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, e dotati di persiana esterna.

All'interno dell'immobile si distingue un impianto di riscaldamento ad elementi radianti diffusi su tutto



l'immobile ed alimentati dalla caldaia a GAS correttamente collocata all'esterno.
 Nei vani Letto matrimoniale e Soggiorno sono presenti anche due condizionatori.
 Per quanto attiene all'acqua calda sanitaria questa è garantita dal Boyler elettrico.
 All'atto del sopralluogo non sono state mostrate certificazioni degli impianti.
 Le parti comuni (androne, vano scala e lastrico solare) risultano definite al grezzo delle murature e prive di alcuna rifinitura, addirittura la scala è al grezzo del cemento armato e priva di pavimentazione di rivestimento.

PARTI COMUNI

L'immobile, come accennato in precedenza, ha in comune l'androne di ingresso, il vano scala ed il lastrico solare di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NN

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero stabile è definito in struttura intelaiata in Cemento armato.
 Travi e pilastri in cemento armato costituiscono l'ossatura portante, mentre la tamponatura è in blocchi di cemento pomice da cm. 30.
 I solai sono tutti in latero cemento.
 La copertura è costituita da un lastrico solare di copertura (copertura piana) con pavimentazione in marmette.
 La pavimentazione interna all'appartamento, invece, è in ceramica, ed anche i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle di medesima qualità e fattura.
 Gli infissi interni (porte interne) sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio con vetro camera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 09/03/2023	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR DOMENICO ZALAPI'	25/07/2001	25364	2946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PALERMO	09/08/2001	34546	25230
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE BAGHERIA	09/08/2001	774	1V

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via dante alighieri, 11, piano 2
Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (senza ascensore) inserito all'interno di una palazzina di piano terra, primo, secondo e lastrico solare. L'accesso all'intero stabile avviene per mezzo di un portoncino posto al civico 11 della citata via Dante Alighieri (in catasto civico 13) dal quale si apre sull'androne e vano scala che disimpegna tutte le unità immobiliari. All'interno di tale minicondominio l'unità immobiliare in esame occupa l'interno secondo piano, mentre le restanti unità immobiliari sono di proprietà aliene ed estranee alla presente procedura. La strada in cui è ubicato lo stabile è una via appena secondaria, poco trafficata, non distante dal centro urbano del comune di Ficarazzi e non distante neppure dal vicino lungomare, in detta via risultano agevoli la sosta ed il parcheggio degli automezzi. La palazzina si presenta ben definita, gradevole alla vista, mentre altrettanto non può dirsi per l'androne privo di intonaci e definizioni, e per la scala neppure pavimentata. l'unità immobiliare all'interno si presenta ben definita, curata in ogni dettaglio, dotata di impianti e servizi consoni alla civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 976, Sub. 4, Zc. u, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ficarazzi (PA) - via dante alighieri, 11, piano 2	165,00 mq	700,00 €/mq	€ 115.500,00	100%	115.500,00
				Valore di stima:	115.500,00



Al fine di approdare al miglior valore di mercato, sono stati presi ad esame degli immobili (cd comparabili) oggetto di recenti compravendite nella zona, ed è stato personalmente esaminato il mercato locale mediante intervista diretta alle agenzie immobiliari ed ai mediatori locali.

Tale metodo di stima (comparativo per indagini di mercato) approda al valore di mercato del bene, paragonandolo ad altri simili ed oggetto di recenti compravendite presenti in zona.

Tale metodologia risulta particolarmente adatta in quanto rileva gli umori del mercato locale all'atto dell'intervista.

A tali valori vanno poi apportate le dovute aggiunte o detrazioni necessarie a riportare il caso generico allo specifico (caratteristiche peculiari che possono incidere negativamente o positivamente rispetto alla prima stima).

Esaminati svariati "comparabili" ed esperite le dovute indagini, si è appurato che beni simili oggetto di recenti compravendite sono stati venduti ad un valore unitario oscillante tra €/mq. 600,00 - €/mq. 800,00

Lo scrivente ha avuto anche l'accortezza di esaminare il mercato immobiliare attraverso la tabella di dati messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, alla quale si legge una valutazione unitaria oscillante tra €/mq. 580,00 - €/mq. 820,00

Entrambi i superiori dati convergono su una valutazione media di €/mq. 700,00, e a parere dello scrivente l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca esattamente nella media essendo un secondo piano privo di ascensore, con definizioni pessime nelle zone comuni (prospetti laterali, androne, vano scala, lastrico solare) ed invece un ottimo stato di manutenzione e conservazione all'interno.

Quanto sopra ha portato lo scrivente ad adottare la valutazione mediana di €/mq. 700 senza necessità di apportare aggiunte o detrazioni di sorta.

A tale valutazione iniziale, vanno piuttosto detratte le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso, e segnatamente:

- presentazione di una SCIA lettera G in sanatoria per regolarizzare la modifica all'infisso sul prospetto principale;
- Presentazione di art. 20 per la regolarizzazione di una piccolissima chiusura a struttura precaria sul balcone;
- Variazione per aggiornamento catastale e produzione dell'elaborato planimetrico non aggiornato;

per quanto sopra occorre una spesa complessiva stimabile in € 4.000,00 comprensive di accessori fiscali e di tutti i versamenti necessari per l'espletamento delle pratiche.

A fronte di quanto detto, la valutazione finale della unità immobiliare in oggetto ammonta a complessivi € 111.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nn

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



A tal proposito lo scrivente è stato investito dal G.I. di quantificare "... l'ammontare dell'indennità di occupazione da porsi a carico dei terzi occupanti a far data dall'accesso del custode e fino al trasferimento del bene..."

Nel caso di specie l'indennità di occupazione corrisponde al canone di affitto potenziale dell'immobile.

Per determinare tale canone, ancora una volta, lo scrivente ha avuto cura di esaminare le consuetudini locali ed anche l'osservatorio del mercato immobiliare OMI – ag. Entrate).

Ancora una volta, come vedremo, i dati risultano abbastanza univoci.

L'intervista al mercato locale, infatti, ha evidenziato che beni simili non distanti da quello in oggetto sono locati ad un canone di circa 300 - 350 € mensili.

L'osservatorio dei dati immobiliari prevede per la zona un canone oscillante tra 1,7 e 2,4 €/mq. di superficie dell'immobile, pervenendo quindi ad un canone mensile tra € 280 e 396.

Quanto sopra non fa che avallare ulteriormente la ordinarietà dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media del comune.

Anche in questo caso, volendo adottare un valore medio tra i dati come sopra ottenuti, si perviene ad un congruo canone di affitto per € 330 mensili!

CONCLUSIONI

A fronte di tutto quanto sin qui premesso e relazionato, lo scrivente conclude quanto segue:

- 1. Il valore dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Ficarazzi via Dante Alighieri 11 (in catasto 13) piano secondo risponde al foglio di mappa 2 particella 976 sub. 4 ammonta a complessivi € 111.500,00 (centounadimilacinquecento/00)**
- 2. Il canone d'affitto per detta unità ammonta ad oggi a 330 € mensili, da cui deriva una indennità di occupazione ad oggi per € 1.320,00 (milletrecentoventi/00) dal primo accesso del custode (16 dicembre 2022) fino al 16 marzo 2023.**
- 3. Per stabilire l'indennità di occupazione nel prosieguo sarà sufficiente calcolare la mensilità corrente ogni giorno 16 del mese fino all'estinzione della procedura.**

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.

Monreale, li 09/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Termini Silvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - donazione in notar Zalapì (Aggiornamento al 23/12/2022)
- ✓ N° 17 Foto - foto interne ed esterne (Aggiornamento al 23/12/2022)

Firmato digitalmente da

SILVIO TERMINI

**CN = SILVIO
TERMINI
C = IT**



- ✓ N° 1 Google maps - evidenziato il punto con coordinate (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 02/12/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica immobile (Aggiornamento al 02/12/2022)
- ✓ N 5 ipoteche conservatoria
- ✓ N 1 titolo di proprietà
- ✓ N 2 stato di famiglia – estratto di matrimonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - via dante alighieri, 11, piano 2
Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (senza ascensore) inserito all'interno di una palazzina di piano terra, primo, secondo e lastrico solare. L'accesso all'intero stabile avviene per mezzo di un portoncino posto al civico 11 della citata via Dante Alighieri (in catasto civico 13) dal quale si apre sull'androne e vano scala che disimpegna tutte le unità immobiliari. All'interno di tale minicondominio l'unità immobiliare in esame occupa l'interno secondo piano, mentre le restanti unità immobiliari sono di proprietà aliene ed estranee alla presente procedura. La strada in cui è ubicato lo stabile è una via appena secondaria, poco trafficata, non distante dal centro urbano del comune di Ficarazzi e non distante neppure dal vicino lungomare, In detta via risultano agevoli la sosta ed il parcheggio degli automezzi. La palazzina si presenta ben definita, gradevole alla vista, mentre altrettanto non può dirsi per l'androne privo diintonaci e definizioni, e per la scala neppure pavimentata. l'unità immobiliare all'interno si presenta ben definita, curata in ogni dettaglio, dotata di impianti e servizi consoni alla civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 976, Sub. 4, Zc. u, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 111.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ficarazzi (PA) - via dante alighieri, 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 976, Sub. 4, Zc. u, Categoria A2, Graffato no	Superficie	163,09 mq
Stato conservativo:	l'immobile si presenta definito in ogni dettaglio, ben curato e mantenuto. i pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, le pareti definite ad intonaco civile e strato finale di idropittura. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, e dotati di persiana esterna. All'interno dell'immobile si distingue un impianto di riscaldamento ad elementi radianti diffusi su tutto l'immobile, alimentati dalla caldaia a GAS correttamente collocata all'esterno. nei vani Letto matrimoniale e Soggiorno sono presenti anche due condizionatori. Per quanto attiene all'acqua calda sanitaria questa è garantita dal Boyler elettrico. All'atto del sopralluogo sono state mostrate certificazioni degli impianti. Le parti comuni (androne, vano scala e lastrico solare) risultano definite al grezzo delle murature e prive di alcuna rifinitura, addirittura la scala è al grezzo del cemento armato e prima di pavimentazione di rivestimento.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (senza ascensore) inserito all'interno di una palazzina di piano terra, primo, secondo e lastrico solare. L'accesso all'intero stabile avviene per mezzo di un portoncino posto al civico 11 della citata via Dante Alighieri (in catasto civico 13) dal quale si apre sull'androne e vano scala che disimpegna tutte le unità immobiliari. All'interno di tale minicondominio l'unità immobiliare in esame occupa l'interno secondo piano, mentre le restanti unità immobiliari sono di proprietà aliene ed estranee alla presente procedura. La strada in cui è ubicato lo stabile è una via appena secondaria, poco trafficata, non distante dal centro urbano del comune di Ficarazzi e non distante neppure dal vicino lungomare. In detta via risultano agevoli la sosta ed il parcheggio degli automezzi. La palazzina si presenta ben definita, gradevole alla vista, mentre altrettanto non può dirsi per l'androne privo di intonaci e definizioni, e per la scala neppure pavimentata. l'unità immobiliare all'interno si presenta ben definita, curata in ogni dettaglio, dotata di impianti e servizi consoni alla civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

