

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nuovo Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.500,00	13

In data 18/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Nuovo Maria, con studio in 161 - 90020 - Vicari (PA), email marysal@inwind.it, PEC maria.dinuovo@archiworldpec.it, Tel. 3283574530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 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 Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento su due livelli, corrispondenti ai piani primo e secondo (se riferiti all'accesso di Cortile Poma), privo di area a parcheggio.

Al piano 1 si trova la zona notte composta da due camere da letto con wc, tre ripostigli, una camera cieca, ingresso, due disimpegni e un balcone.

Al piano 2 si trova la zona giorno composta da ampia cucina/pranzo, cucinino, veranda con balcone, disimpegno, studio, due wc, un ripostiglio e una camera da letto.

I prospetti Nord, Sud ed Est risultano avere un prospetto rifinito con intonaco tipo LiVigni.

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne e doppi vetri all'interno.

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.

Catastalmente l'immobile risulta collocato ai piano secondo e terzo, poiché si è mantenuto il riferimento all'impianto originario in cui vengono considerati piano terra e primo le unità edilizie con accesso da via S. Martino.

In realtà se facciamo riferimento alla via di accesso alla proprietà (Cortile Poma), i piani in cui di fatto si trova l'appartamento sono i piani primo e secondo (ai quali si farà riferimento).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina ad Est con il Cortile Poma, a Nord con Via San Martino e la p.lla 2830, a Sud con la p.lla 2832 e ad Ovest con la p.lla 5732 e 2836.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Balcone	1,89 mq	1,89 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	1
Balcone	1,72 mq	1,72 mq	0,25	0,43 mq	0,00 m	2
Veranda	4,80 mq	5,70 mq	0,95	5,42 mq	0,00 m	2
Abitazione	168,62 mq	214,30 mq	1	214,30 mq	2,90 m	1 - 2
Totale superficie convenzionale:				220,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2833, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 3 Graffato p.lla 2830 sub 6
Dal al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2833, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,49 Piano 2 Graffato p.lla 2830 sub 5
Dal 22/06/2009 al 09/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2830, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2 Graffato p.lla 2833 sub 3
Dal 22/06/2009 al 09/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2830, Sub. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 3 Graffato p.lla 2833 sub 4
Dal 09/07/2010 al 12/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2833, Sub. 3 Categoria A4 Graffato p.lla 2830 sub 5
Dal 09/07/2010 al 12/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2833, Sub. 4 Categoria A4 Graffato p.lla 2830 sub 6
Dal 12/01/2012 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 2830, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11,5 vani Rendita € 596,93 Piano 2-3 Graffato p.lla 2833 sub5

Gli attuali titolari catastali risultano essere gli attuali titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	mu	2830	10		A4	5	11,5 vani		593,93 €	2-3
										p.lla 2833 sub 5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità consistono nella fusione, in entrambi i wc, tra anti-wc e wc al piano primo (catastalmente piano secondo) e nella diversa dimensione ed accesso al vano rip., prospiciente la veranda, del piano secondo (catastalmente piano terzo).

Per regolarizzare le difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria ed effettuare la relativa variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutti gli ambienti sono rifiniti, intonacati e tinteggiati.

I servizi igienici, la cucina e il cucinino sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Tutti i materiali di rifinitura e di rivestimento sono di discreta qualità commerciale, così come le pavimentazioni dei vari ambienti, balconi e terrazzo compresi.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio pre-verniciato, con vetri doppi e persiane esterne.

La scala interna ha pedate in legno.

Al piano primo il wc/bagno della cameretta è dotato di tutti i pezzi sanitari, mentre il wc della camera patronale ha solamente il vaso, poiché gli impianti del lavabo sono stati utilizzati per posizionare la lavatrice.

Al piano secondo invece il wc/bagno è completo dei quattro pezzi sanitari, mentre il wc/doccia è composto da soli tre pezzi sanitari.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e coevi ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto a Nord e ad Est su pubblica via, mentre a Sud e ad Ovest su altre proprietà.

I due piani hanno altezze interne utili superiori a 2,70 mt.

Le rifiniture interne sono di buona manifattura e qualità, i pavimenti sono in gres porcellanato, così come le pareti dei wc e il para-schizzi della cucina e del cucinino, tutte le pareti e i soffitti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tipo Li Vigni ad eccezione del lato Ovest che risulta privo dello strato di tinteggiatura.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con doppi vetri.

La struttura è in buono stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1959 al 22/06/2009	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1959 al 09/07/2010	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2009 al 09/07/2010	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2010 al 31/01/2025	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oreste Morello	09/07/2010	103.962	27862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/07/2010	41128	27464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia
Iscritto a Palermo il 14/07/2010
Reg. gen. 41129 - Reg. part. 8563
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** e **** Omissis **** sono debitori non datori di ipoteca **** Omissis ****
Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/08/2024
Reg. gen. 38583 - Reg. part. 31157
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. ricade in zona "A2"

Vincolo derivante dal Piano colore approvato con Delibera di C.C. in data 26/11/2001

Vincolo sismico L. 64/74

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.

Licenza di costruzione n. 54/63

Concessione n. 106/2010

Concessione n. 53/2011

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

Le difformità distributive sono state segnalate nei paragrafi precedenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2

Trattasi di un appartamento su due livelli, corrispondenti ai piani primo e secondo (se riferiti all'accesso di Cortile Poma), privo di area a parcheggio. Al piano 1 si trova la zona notte composta da due camere da letto con wc, tre ripostigli, una camera cieca, ingresso, due disimpegni e un balcone. Al piano 2 si trova la zona giorno composta da ampia cucina/pranzo, cucinino, veranda con balcone, disimpegno, studio, due wc, un ripostiglio e una camera da letto. I prospetti Nord, Sud ed Est risultano avere un prospetto rifinito con intonaco tipo LiVigni. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne e doppi vetri all'interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 2830, Sub. 10, Categoria A4, Graffato p.lla 2833 sub 5

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

Valore di stima del bene: € 125.753,40

Considerato che, riferendosi ad immobili consimili, la media della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è di €/mq 560; che il Borsino Immobiliare dà una valutazione di €/mq 554 e che il sito di Immobiliare.it dà una valutazione di €/mq 600, il tutto riferito ad immobili con caratteristiche e rifiniture similari.

Si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia, considerando i valori medi: €/mq 570.

Dalla somma di € 125753,40, così calcolata secondo i parametri di sistema, vanno sottratte le spese stimate per regolarizzare gli abusi individuati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2	220,62 mq	570,00 €/mq	€ 125.753,40	100,00%	€ 125.753,40
Valore di stima:					€ 125.753,40

Valore di stima: € 125.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale	700,00	€
Competenze tecniche per CILA	1500,00	€
Bolli, diritti di segreteria e oneri vari per la regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 122.500,00

Da una serie di studi delle quotazioni di mercato immobiliare condotte dalla sottoscritta relative ad immobili consimili, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile ed i lavori di ristrutturazione subito dopo l'acquisto, le buone condizioni di manutenzione e conservazione, la buona luminosità ed esposizione, si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale del bene immobile oggetto di perizia, considerando i valori medi immobiliari dell'agenzia delle entrate, del borsino immobiliare e delle agenzie immobiliari di zona.

I deprezzamenti comprendono il costo della variazione catastale, le spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria e i relativi oneri.

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.

Vicari, li 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nuovo Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia in variante n. 53/2011 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto esterne ed interne (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato di fatto e di progetto con demolizioni e ricostruzioni (Aggiornamento al 25/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2

Trattasi di un appartamento su due livelli, corrispondenti ai piani primo e secondo (se riferiti all'accesso di Cortile Poma), privo di area a parcheggio. Al piano 1 si trova la zona notte composta da due camere da letto con wc, tre ripostigli, una camera cieca, ingresso, due disimpegni e un balcone. Al piano 2 si trova la zona giorno composta da ampia cucina/pranzo, cucinino, veranda con balcone, disimpegno, studio, due wc, un ripostiglio e una camera da letto. I prospetti Nord, Sud ed Est risultano avere un prospetto rifinito con intonaco tipo LiVigni. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne e doppi vetri all'interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 2830, Sub. 10, Categoria A4, Graffato p.la 2833 sub 5

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. ricade in zona "A2" Vincolo derivante dal Piano colore approvato con Delibera di C.C. in data 26/11/2001 Vincolo sismico L. 64/74

Prezzo base d'asta: € 122.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corleone (PA) - Cortile Poma, 1, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 2830, Sub. 10, Categoria A4, Graffato p.lla 2833 sub 5	Superficie	220,62 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizione di manutenzione e conservazione. Tutti gli ambienti sono rifiniti, intonacati e tinteggiati. I servizi igienici, la cucina e il cucinino sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica. Tutti i materiali di rifinitura e di rivestimento sono di discreta qualità commerciale, così come le pavimentazioni dei vari ambienti, balconi e terrazzo compresi. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio pre-verniciato, con vetri doppi e persiane esterne. La scala interna ha pedate in legno. Al piano primo il wc/bagno della cameretta è dotato di tutti i pezzi sanitari, mentre il wc della camera patronale ha solamente il vaso, poiché gli impianti del lavabo sono stati utilizzati per posizionare la lavatrice. Al piano secondo invece il wc/bagno è completo dei quattro pezzi sanitari, mentre il wc/doccia è composto da soli tre pezzi sanitari. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e coevi ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento su due livelli, corrispondenti ai piani primo e secondo (se riferiti all'accesso di Cortile Poma), privo di area a parcheggio. Al piano 1 si trova la zona notte composta da due camere da letto con wc, tre ripostigli, una camera cieca, ingresso, due disimpegni e un balcone. Al piano 2 si trova la zona giorno composta da ampia cucina/pranzo, cucinino, veranda con balcone, disimpegno, studio, due wc, un ripostiglio e una camera da letto. I prospetti Nord, Sud ed Est risultano avere un prospetto rifinito con intonaco tipo LiVigni. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne e doppi vetri all'interno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e **** Omissis ****		