

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonanno Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	15



All'udienza del 18/09/2024, il sottoscritto Arch. Bonanno Agostino, con studio in Corso Gaetano Scarpello, 35 - 90036 - Misilmeri (PA), email archbonago@alice.it, PEC agostino.bonanno@archiworldpec.it, Tel. 3465404449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15 (Coord. Geografiche: 38.04953663, 13.389084695)



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al Foglio 9, Particella 1488, sub 2, fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 15 di via Andrea Costa.

L'appartamento è posto al piano terra e dall'androne si accede internamente al corridoio 1 che disimpegna il wc con doccia 2, una camera matrimoniale 3, un soggiorno 4 e la camera singola 5 con annesso ripostiglio 6 dotato di un lavatoio completo di rubinetto e scarico. Soggiorno e cameretta affacciano sulla via Treves mediante il balcone unico 7.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti e i soffitti risultano intonacati con finitura al civile; i pavimenti sono in segati di marmo/gres; il rivestimento del ripostiglio è in ceramica con lavatoio in porcellana; le porte interne sono in legno con vetratura; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica su via Treves e persiane in ferro verniciato su via Costa; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro verniciato.

L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante, ma è sprovvisto di impianto termico e di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

In conclusione, si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per alcune tracce di umidità di risalita nella camera matrimoniale 3 e nel soggiorno 4 e per una lesione non strutturale di assestamento nella parete che separa questi due locali. Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15



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 a Sud-Est con lo spiazzo Casino, a Nord-Est con la via Claudio Treves e a Sud-Ovest con la via Andrea Costa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,05 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	3,20 m	0
Balcone scoperto	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				73,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (Codice delle valutazioni immobiliari).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1994 al 23/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 1488, Sub. 2 Categoria A3
Dal 23/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 1488, Sub. 2 Categoria A3
Dal 28/04/1999 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 1488, Sub. 2 Categoria A3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1488	2		A3			72 mq		T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

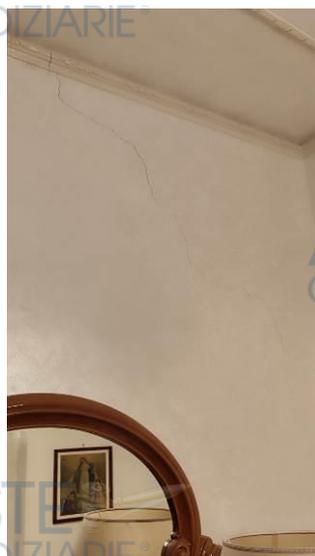
A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessaria una rettifica catastale mediante DOCFA per variazione di opere interne. Costo stimato € 500,00

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato buono considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune piccole carenze dovute ad umidità di risalita nel soggiorno 4 e nella camera 3. Si rileva una lesione non strutturale di assestamento nella muratura di separazione tra gli ambienti 3 e 4. Tali carenze possono essere considerate ordinarie e pertanto già considerate nel valore unitario medio dei comparables di confronto (stato conservativo normale).



Lesione muratura lato soggiorno 4



Lesione muratura lato camera 3



Soggiorno 4 - Umidità di risalita



Camera 3 - Umidità di risalita

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ed un piano seminterrato con accesso su via Andrea Costa 15.
 Esposizione: Nord-Est, Sud-Ovest
 Altezza interna utile: 3,20 m
 Strutture verticali: c.a.
 Solai: in latero-cemento
 Copertura fabbricato: a tetto spiovente
 Pareti interne: finiture al civile
 Pareti esterne: intonaco senza finitura
 Pavimentazione interna: in segati di marmo/gres
 Rivestimenti ripostiglio e wc: in ceramica Sanitari: in porcellana
 Infissi esterni: portone in legno sul pianerottolo comune; portefinestre e finestre in ferro con vetratura singola e tapparelle in plastica su via Treves e persiane in ferro verniciato su via Costa
 Infissi interni: in legno con vetratura
 Scale: interna, comune agli altri piani, rivestita in marmo con ringhiera in ferro
 Impianto elettrico: sotto traccia - manca di dichiarazione di conformità
 Impianto idrico-sanitario: sotto traccia connesso alle reti cittadine - manca di dichiarazione di conformità
 Impianto termico: non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti e dal loro nucleo familiare.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Sergio	23/10/1998	75058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/04/1999	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Stella Salvatore	28/04/1999			134269	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 68953 registro particolare n. 14517 del 18/11/2008 di euro 116.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156 contro **** Omissis **** e **** Omissis ****.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 41330 registro particolare n. 33475 del 20/8/2024 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro **** Omissis **** e **** Omissis **** in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Termini Imerese del 09/07/2024 repertorio n. 1679.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano di fabbricazione approvato con D.A. n.366 del 13/12/1977. L'immobile ricade in zona urbanistica "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

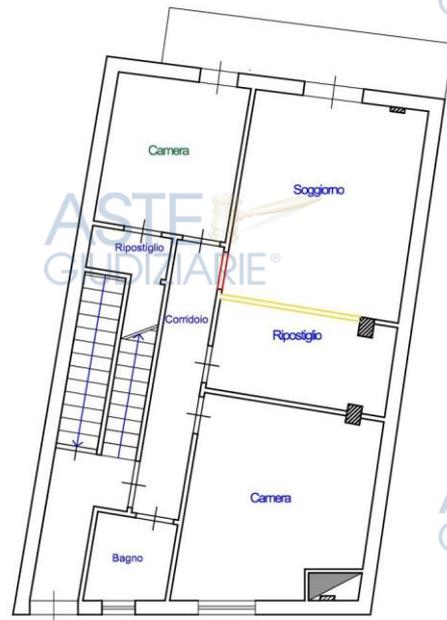
Come si evince dal verbale di accertamento conformità (v. allegato 4), l'immobile è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 25 del 30/04/1984 e successiva conformità di opere eseguite del 02/03/1994 (pratica edile n. 2553/a).

L'UTC non ha rinvenuto gli atti in archivio (v. allegato 4) per il fabbricato in questione; tuttavia, dalla planimetria catastale e dalla descrizione nel titolo di provenienza, si evince che successivamente alla costruzione furono apportate delle modifiche, che in mancanza di documentazione saranno considerate irregolari:

- abbattimento di un tramezzo per unificare i due ambienti adiacenti (attuale soggiorno 4), eliminando il ripostiglio originario;
- conversione della originaria cucina nella attuale camera da letto 5.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per le variazioni della distribuzione interna, che verranno dunque mantenute.

CILA per regolarizzazione: € 1.000,00; Spese tecniche e accessorie: € 500,00; Oneri Totali: € 1.500,00.



Via Andrea Costa

	DEMOLIZIONI
	COSTRUZIONI
Vano	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio non è costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15
L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al Foglio 9, Particella 1488, sub 2, fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 15 di via Andrea Costa.
L'appartamento è posto al piano terra e dall'androne si accede internamente al corridoio 1 che disimpegna il wc con doccia 2, una camera matrimoniale 3, un soggiorno 4 e la camera singola 5 con

annesso ripostiglio 6 dotato di un lavatoio completo di rubinetto e scarico. Soggiorno e cameretta affacciano sulla via Treves mediante il balcone unico 7.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti e i soffitti risultano intonacati con finitura al civile; i pavimenti sono in segati di marmo/gres; il rivestimento del ripostiglio è in ceramica con lavatoio in porcellana; le porte interne sono in legno con vetratura; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica su via Treves e persiane in ferro verniciato su via Costa; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro verniciato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante, ma è sprovvisto di impianto termico e di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

In conclusione, si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per alcune tracce di umidità di risalita nella camera matrimoniale 3 e nel soggiorno 4 e per una lesione non strutturale di assestamento nella parete che separa questi due locali. Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1488, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 39.582,00

Stante le caratteristiche riscontrate si ritiene congruo utilizzare il valore medio OMI per la categoria Abitazioni civili tenendo conto delle fattezze e dello stato attuale, salvo eventuali decurtazioni di cui al paragrafo deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15	73,30 mq	540,00 €/mq	€ 39.582,00	100,00%	€ 39.582,00
Valore di stima:					€ 39.582,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore, dovuto alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Regolarizzazione opere interne (comprensivo di oneri, spese tecniche e accessorie)	1500,00	€
DOCFA per variazione catastale	500,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	623,00	€

Valore finale di stima: € 31.000,00

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

Misilmeri, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonanno Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1_Verbale delle operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2_Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3_Visura Storica e Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4_Accertamento conformità e Nota UTC
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5_Certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6_Quotazioni immobiliari OMI
- ✓ Altri allegati - Allegato A_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato B_Grafici



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15.
L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del comune di Belmonte Mezzagno (PA) al Foglio 9, particella 1488, sub 2, fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 15 di via Andrea Costa.
L'appartamento è posto al piano terra e dall'androne si accede internamente al corridoio 1 che disimpegna il wc con doccia 2, una camera matrimoniale 3, un soggiorno 4 e la camera singola 5 con annesso ripostiglio 6 dotato di un lavatoio completo di rubinetto e scarico. Soggiorno e cameretta affacciano sulla via Treves mediante il balcone unico 7.
Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti e i soffitti risultano intonacati con finitura al civile; i pavimenti sono in segati di marmo/gres; il rivestimento del ripostiglio è in ceramica con lavatoio in porcellana; le porte interne sono in legno con vetratura; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica su via Treves e persiane in ferro verniciato su via Costa; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro verniciato.
L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante, ma è sprovvisto di impianto termico e di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.
In conclusione, si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per alcune tracce di umidità di risalita nella camera matrimoniale 3 e nel soggiorno 4 e per una lesione non strutturale di assestamento nella parete che separa questi due locali. Gli ambienti sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1488, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Piano di fabbricazione approvato con D.A. n. 366 del 13/12/1977.

L'immobile ricade in zona urbanistica "B2".

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via Andrea Costa, 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1488, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	73,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato buono considerata l'epoca di costruzione. Ci sono tuttavia alcune piccole carenze dovute ad umidità di risalita nel soggiorno 4 e nella camera 3. Si rileva una lesione non strutturale di assestamento nella muratura di separazione tra gli ambienti 3 e 4. Tali carenze possono essere considerate ordinarie e pertanto già considerate nel valore unitario medio dei comparables di confronto (stato conservativo normale).		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al Foglio 9, Particella 1488, sub 2, fa parte di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sita nel centro urbano, con accesso dal civico 15 di via Andrea Costa.</p> <p>L'appartamento è posto al piano terra e dall'androne si accede internamente al corridoio 1 che disimpegna il wc con doccia 2, una camera matrimoniale 3, un soggiorno 4 e la camera singola 5 con annesso ripostiglio 6 dotato di un lavatoio completo di rubinetto e scarico. Soggiorno e cameretta affacciano sulla via Treves mediante il balcone unico 7.</p> <p>Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: le pareti e i soffitti risultano intonacati con finitura al civile; i pavimenti sono in segati di marmo/gres; il rivestimento del ripostiglio è in ceramica con lavatoio in porcellana; le porte interne sono in legno con vetratura; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono tapparelle in plastica su via Treves e persiane in ferro verniciato su via Costa; il portoncino d'ingresso interno è in legno, mentre quello esterno è in ferro verniciato. L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante, ma è sprovvisto di impianto termico e di climatizzazione. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.</p> <p>In conclusione, si può dire che l'appartamento si presenta in buone condizioni d'uso, fatta eccezione per alcune tracce di umidità di risalita nella camera matrimoniale 3 e nel soggiorno 4 e per una lesione non strutturale di assestamento nella parete che separa questi due locali. Gli ambienti sono ben aerilluminati avendo affaccio diretto in esterno mediante finestra o portafinestra.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		