

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonanno Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 22/11/2024, il sottoscritto Arch. Bonanno Cristina, con studio in Via Ausonia, 150 - 90146 - Palermo (PA), email bonanno.cristina@gmail.com, PEC cristina.bonanno@archiworldpec.it, Tel. 335 6572566, Fax 091 362563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2

appartamento sito al secondo piano di un edificio storico di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XIX secolo, in muratura portante con tetto a falde, balconcini in ferro battuto, solai in incannucciato.

La proprietà è tutto il secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio.

Infatti l'ubicazione è prestigiosa, l'affaccio come si può notare dalle fotografie è molto bello perchè da sulla piazza ed essendo sopraelevato si vedono i tetti delle palazzine storiche.

La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti. In un salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta.

La copertura è a spioventi, con coppi antichi ed è sempre di proprietà del debitore.

Non c'è un corpo ascensore e dal corpo scala si accede ad entrambi gli appartamenti che ad oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è e neanche si distingue la presenza delle cucine.

I prospetti interni sono molto particolari in quanto ci sono delle verande in muratura che si usavano ai primi del novecento e che oggi sono totalmente in disuso.

Non è abitato, anzi si presenta in un grave stato di abbandono. Ritengo che gli Ciò non toglie che se gli appartamenti oggi sono davvero in cattive condizioni, ma una buona ristrutturazione, che deve tenere pure conto di un consolidamento statico della struttura, potrebbe dare vita a due appartamenti, oppure ad uno davvero molto bello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

Il sig. [REDACTED], non è sposato e detiene il pieno possesso dell'immobile, che ricordiamo è in stato di abbandono.

CONFINI

Il prospetto principale a nord dà su piazza Lanza, il retro prospetto a sud dà su di un vicolo stretto, ad ovest prospetta sulla Via Saso ed est con proprietà privata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenza	160,00 mq	152,46 mq	0,30	152,46 mq	4,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				152,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,46 mq		

gli appartamenti erano inizialmente due e lo si capisce dalla distribuzione interna, ad un certo punto si sono semplicemente accorpate esattamente come inteso da particelle catastali graffate.

Le pareti sono molto spese ed il corpo scala è davvero stretto, vi è inoltre una scala interna che immette alla copertura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 13/09/1939 al 13/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1434 , Sub. 3 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 152 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato 1435 sub 3
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1434	3		A2	2	152		335,7 €	2	p.lla 1435 sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria catastale rappresenta lo stato odierno che conseguentemente è conforme

PRECISAZIONI

L'appartamento è disabitato, in stato di abbandono.

se si osserva il repertorio fotografico si vede che era un appartamento prestigioso, luminoso, con infissi in legno ampi, i soffitti alti di cui quello del salotto affrescato, la posizione gli permette di avere un fronte libero e di troneggiare sugli altri edifici del paese.

Insomma sarà complicato da restaurare ma diventerà un appartamento di pregio.

PATTI

no

STATO CONSERVATIVO

La proprietà è tutto un secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio.

La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti, ma le pareti sono scrostate, i pavimenti presentano mattoni di ceramica per lo più rotti, nel salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta. Gli infissi sia interni che esterni in legno, potrebbero essere restaurati.

La copertura è a spioventi, con coppi antichi che da luogo ad infiltrazioni.

Gli appartamenti oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è neanche si distingue la presenza delle cucine.

I balconcini in ferro sono poco affidabili.

Insomma la ristrutturazione deve prevedere tutto sia la struttura che gli impianti

PARTI COMUNI

il corpo scala immette al primo piano ed è l'unica parte della palazzina che c'è in comune, per il resto non ve ne sono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

la proprietà sino al 11/11/2024 era libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è in stato di abbandono.

- Fondazioni: essendo una palazzina storica dell'ottocento suppongo che la muratura portante poggi su di un cordolo di mura perimetrali molto spesso e profondi almeno un metro.

- Esposizione: il prospetto principale espone a Nord.

- Altezza interna utile: prevalentemente supera i 4 metri.

- Solai: in in incannucciato

- Copertura: falde in legno e coppi antichi

- Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato da ristrutturare

- Pareti Interne ed esterne: quelle interne presentano uno spessore di 10 cm. quelle portanti di 30 cm. sono realizzate con mattoni pieni, e scrostate.

- Pavimentazione interna: mattoni in ceramica di diversa pezzatura spaccati e in cattive condizioni.

- Infissi interni ed esterni= sono in legno massello da restaurare.

- Volte: nel salone vi è il soffitto affrescato, per il resto non ci sono volte.

- Scale: in muratura rivestite in ceramica

- Impianto elettrico, idrico, termico= tutti da sostituire

- Terreno esclusivo: no

- Posto auto: no

- dotazioni condominiali: no

STATO DI OCCUPAZIONE

disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1999 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Barabbino	13/08/2009	28783	15448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dl Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare	14/08/2009	44755	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Barabbino Mario, Notaio in Termini Imerese, del 13/08/2009 rep.28783/15448, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/08/2009 al n. 44755 di formalità; favore: [redacted] diritti di 1/1 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luzzio Mariano, Notaio in Termini Imerese, del 28/10/1999 rep.43737, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/11/1999 al n. 30268 di formalità; favore: [redacted]

1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a 13/08/2009 il 14/08/2009

Reg. gen. 28789 - Reg. part. 15454

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Essendo un appartamento di una palazzina storica, mai ristrutturato è assente di documentazione e comunque rispetta il vigente piano regolatore

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Essendo un appartamento di una palazzina storica, mai ristrutturato è assente di documentazione. Realizzato nel XIX secolo nel comune di Trabia (Pa), e non avendo mai subito interventi edilizi, non è accompagnato da alcuna documentazione autorizzativa.

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.

Essendo un appartamento di una palazzina storica, mai ristrutturato è assente di documentazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

no

Sebbene si tratti di due appartamenti, separati fisicamente dalla scala, ma gestiti come se fosse un unico appartamento sono stati uniti tra loro anche catastalmente con due particelle graffate (Mappa Urbana, p.lla 1434 sub. 3 graffata con la p.lla 1435 sub 3), così la proprietà la si tratterà come un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2

appartamento sito al secondo piano di un edificio storico di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XIX secolo, in muratura portante con tetto a falde, balconcini in ferro battuto, solai in incannucciato. La proprietà è tutto il secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio. Infatti l'ubicazione è prestigiosa, l'affaccio come si può notare dalle fotografie è molto bello perchè da sulla piazza ed essendo sopraelevato si vedono i tetti delle palazzine storiche. La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti. In un salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta. La copertura è a spioventi, con coppi antichi ed è sempre di proprietà del debitore. Non c'è un corpo ascensore e dal corpo scala si accede ad entrambi gli appartamenti che ad oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è e neanche si distingue la presenza delle cucine. I prospetti interni sono molto particolari in quanto ci sono delle verande in muratura che si usavano ai primi del novecento e che oggi sono totalmente in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1434, Sub. 3, Categoria A2, Graffato p.lla 1435 sub 3

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

Valore di stima del bene: € 68.607,00

Considerato che l'appartamento si trova in un completo stato di abbandono, si deve considerare il costo di una ristrutturazione basica che a mio avviso, che per questa dimensione e questa zona dovrebbe essere un costo di circa € 750,00 al mq. per cui abbiamo da sottrarre € 114345,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2	152,46 mq	1.200,00 €/mq	€ 182.952,00	100,00%	€ 68.607,00
Valore di stima:					€ 68.607,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La proprietà si presenta in un grave stato di abbandono, la vendita sarà piuttosto complicata sebbene il bene sia prestigioso sia per la localizzazione, che per la dimensione e poi per le potenzialità qualitative che raggiunge con una buona ristrutturazione.

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 24/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - rilievo effettuato in data 18 dicembre 2024 (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ Foto - repertorio fotografico alla data del sopralluogo (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetria di rilievo (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stimatrix (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - aerofoto
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 7 Altri allegati - parcella (Aggiornamento al 21/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2
appartamento sito al secondo piano di un edificio storico di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XIX secolo, in muratura portante con tetto a falde, balconcini in ferro battuto, solai in incannucciato. La proprietà è tutto il secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio. Infatti l'ubicazione è prestigiosa, l'affaccio come si può notare dalle fotografie è molto bello perchè da sulla piazza ed essendo sopraelevato si vedono i tetti delle palazzine storiche. La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti. In un salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta. La copertura è a spioventi, con coppi antichi ed è sempre di proprietà del debitore. Non c'è un corpo ascensore e dal corpo scala si accede ad entrambi gli appartamenti che ad oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è e neanche si distingue la presenza delle cucine. I prospetti interni sono molto particolari in quanto ci sono delle verande in muratura che si usavano ai primi del novecento e che oggi sono totalmente in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1434, Sub. 3, Categoria A2, Graffato p.lla 1435 sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Essendo un appartamento di una palazzina storica, mai ristrutturato è assente di documentazione e comunque rispetta il vigente piano regolatore

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Piazza Giuseppe Lanza n. 17, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1434, Sub. 3, Categoria A2, Graffato p.lla 1435 sub 3	Superficie	152,46 mq
Stato conservativo:	La proprietà è tutto un secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio. La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti, ma le pareti sono scrostate, i pavimenti presentano mattoni di ceramica per lo più rotti, nel salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta. Gli infissi sia interni che esterni in legno, potrebbero essere restaurati. La copertura è a spioventi, con coppi antichi che da luogo ad infiltrazioni. Gli appartamenti oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è neanche si distingue la presenza delle cucine. I balconcini in ferro sono poco affidabili. Insomma la ristrutturazione deve prevedere tutto sia la struttura che gli impianti		
Descrizione:	appartamento sito al secondo piano di un edificio storico di due elevazioni fuori terra, realizzato nel XIX secolo, in muratura portante con tetto a falde, balconcini in ferro battuto, solai in incannucciato. La proprietà è tutto il secondo piano, di una palazzina storica sita a Trabia (Pa), di due piani, quindi si tratta di due appartamenti in totale stato di abbandono, che erano di pregio. Infatti l'ubicazione è prestigiosa, l'affaccio come si può notare dalle fotografie è molto bello perchè da sulla piazza ed essendo sopraelevato si vedono i tetti delle palazzine storiche. La struttura è in muratura portante i solai sono in incannucciato e i soffitti sono molto alti. In un salone è rimasto un affresco che ai tempi doveva rappresentare l'eleganza degli ambienti, dalle fotografie allegate si percepisce la bellezza perduta. La copertura è a spioventi, con coppi antichi ed è sempre di proprietà del debitore. Non c'è un corpo ascensore e dal corpo scala si accede ad entrambi gli appartamenti che ad oggi si presentano talmente male che non vi si distinguono gli ambienti, in quello a destra vi è un bagno ma in quello di sinistra non vi è e neanche si distingue la presenza delle cucine. I prospetti interni sono molto particolari in quanto ci sono delle verande in muratura che si usavano ai primi del novecento e che oggi sono totalmente in disuso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

