

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

AURELIA SPV S.R.L.

Partita IVA: 15502861006

Roma

contro

Codice fiscale:

Via

Nato a

il



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.981,73	13



All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Agnello Francesco, con studio in Via Raffaele Inguaggiato, 26 - 90018 - Termini Imerese (PA), email fagnello82@libero.it;geom.francescoagnello@gmail.com, PEC francesco.agnello@geopec.it, Tel. 338 9086406, Fax 091 8110095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17

immobile costituito da piano terra, primo e secondo, situato vicino la piazza principale

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17

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:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'immobile a confina a nord con via Cavour, ad est con via Dante, a sud e ovest con immobili adiacenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,78 mq	40,91 mq	1	40,91 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	67,40 mq	75,48 mq	1	75,48 mq	2,75 m	Primo
Abitazione	42,15 mq	49,55 mq	1	49,55 mq	2,55 m	Secondo
Lavanderia	11,97 mq	13,87 mq	0,33	4,58 mq	1,94 m	Secondo
Balcone	2,63 mq	2,63 mq	0,25	0,66 mq	0,00 m	Primo
Balcone	3,10 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq	0,00 m	Secondo
Box	31,60 mq	35,50 mq	1	35,50 mq	2,60 m	Terra
Terrazza	13,65 mq	13,65 mq	0,25	3,41 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				210,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza calcolata sulla base dello stato attuale tenendo conto delle eventuali difformità regolarizzabili o dei ripristini da eseguire per ottenere lo stato conforme.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2000 al 05/03/2002	BANCA POPOLARE DI LODI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA 00691360150	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 310, Sub. 1 Categoria A6 Graffato 309
Dal 05/03/2002 al 09/07/2004	BIPIELLE IMMOBILI S.P. Asede in LODI (LO)	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 310, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 77,47 Graffato 309
Dal 15/08/2003 al 09/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 31 mq Rendita € 28,82
Dal 09/07/2004 al 15/03/2006		Catasto Fabbricati Fg. 310, Part. 1 Categoria A6 Graffato 309
Dal 09/07/2004 al 10/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 308 Categoria C2
Dal 15/03/2006 al 17/07/2012	BIPIELLE REAL ESTATE S.P.A.sede in LODI (LO) 00164430183 Atto del 15/03/2006 Pubblico ufficiale LORENZO STUCCHI Sede LODI (LO) Repertorio n. 157727 - PU Sede LODI (LO) Registrazione n. 950 registrato in data 15/03/2006 - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 13759.1/2006 - Pratica n. PA0161710 in atti dal 31/05/2006	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 310, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 77,47 Graffato 309
Dal 17/07/2012 al 10/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 310, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 99 mq Rendita € 77,47 Graffato 309

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	310	1		A6	4	3 vani	99 mq	77,47 €		309
	6	308			C2	4	31 mq	41 mq	28,82 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

PATTI

non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo stante che risulta essere stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione consistenti in demolizione e ricostruzione di cui a relativa pratica edilizia di inizio lavori protocollata il 22 ottobre 2008.

Si rileva la presenza di muffe in alcuni angoli dell'immobile dovuti a ponti termici.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti comuni essendo un'abitazione indipendente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un'altezza utile interna del piano terra pari a 2,60 m, del piano primo pari a 2,75 m e al secondo un'altezza media 2,55 m.

Gli infissi sono in alluminio dotati di persiane esterne.

L'impianto elettrico ed idraulico sono sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 04/06/1992		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Dioguardi	04/06/1992	12717	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	08/06/1992	28216	19712
Dal 09/07/2004		Comprevenida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costamante Pietro	09/07/2004	10934	5875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	16/07/2004	35002	22091
		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 Palermo aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a Palermo il 01/10/2009
Reg. gen. 74661 - Reg. part. 14378

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Lodi

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 6488 DEL 13/09/2010 derivante da erogazione parziale ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 5048 DEL 28/11/2018 derivante da quietanza e conferma ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 46076/5047 DEL 28/11/2018 derivante da riduzione di somma

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 27/02/2024

Reg. gen. 9688 - Reg. part. 7753

A favore di AURELIA SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato in zona B1 del Piano Regolatore comunale. Realizzato in ragione della concessione edilizia n. 16/2008 del 28 maggio 2008 consistente in demolizione di due edifici adiacenti e successiva ricostruzione di un unico immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Allo stato attuale l'immobile si presenta difforme rispetto agli elaborati progettuali.

Al piano terra il box (di cui vincolo a parcheggio) risulta unificato all'immobile con abbattimento di parete di separazione. Attualmente il box si configura come soggiorno con annesso bagno. Nello stato conforme il box doveva essere separato dall'unità mediante parete priva di aperture e non vi compariva alcun servizio igienico. Al piano terra si rileva diversa distribuzione interna con realizzazione di sgabuzzino. Risulta chiuso l'infisso di accesso al box.

Il piano secondo risulta difforme per diversa distribuzione interna, consistente in riduzione superficie del bagno in favore della camera da letto, oltre che risulta realizzato un balcone aggettante non previsto in progetto.

Al piano secondo risultano le seguenti difformità rispetto al progetto:

- rampa scala ruotata di 90°;
- diverso orientamento delle falde di copertura;
- realizzazione di terrazzo scoperto;
- realizzazione di vano accessorio adibito a lavanderia;
- realizzazione di servizio igienico
- diversa distribuzione infissi e realizzazine di n.1 porta finestra;
- realizzazione di un balcone

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico stante che trattasi di beni non divisibili

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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17
immobile costituito da piano terra, primo e secondo, situato vicino la piazza principale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 310, Sub. 1, Categoria A6, Graffato 309 - Fg. 6, Part. 308, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 98.581,73
Per la valutazione degli immobili si è utilizzato il metodo di stima secondo il confronto di mercato.
Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.
Fonte di informazione: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona cui è localizzato l'immobile, sono state acquisite dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17	210,87 mq	550,00 €/mq	€ 115.978,50	85,00%	€ 98.581,73
				Valore di stima:	€ 98.581,73



Valore di stima: € 98.581,73

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ex art. 36 per per difformità interne e prospetti	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ex art. 21 L.N. 64/74 regolarizzazione difformità strutturali + prove	5000,00	€
Adeguamento catastale	600,00	€
SCA	1500,00	€
Certificazioni impianti	2000,00	€
Pratiche rilascio autorizzazione allo scarico	500,00	€
Ripristino Garage	6000,00	€
Regolarizzazione/ripristino 2° piano	1500,00	€

Valore finale di stima: € 76.981,73

Per la valutazione degli immobili si è utilizzato il metodo di stima secondo il confronto di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Fonte di informazione: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona cui è localizzato l'immobile, sono state acquisite dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle riduzioni relative alle difformità strutturali non sono compresi i costi imprevisti e non stimabili allo stato attuale per eventuali opere di rinforzo strutturale che dovessero rendersi necessarie se a seguito delle prove strutturali si rilevino carenze.

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.

Termini Imerese, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnello Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Documentazione urbanistica
- ✓ Foto
- ✓ Google maps - Aerofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Tavole grafiche stato attuale
- ✓ Visure e schede catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17
immobile costituito da piano terra, primo e secondo, situato vicino la piazza principale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 310, Sub. 1, Categoria A6, Graffato 309 - Fg. 6, Part. 308,
Categoria C2
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato in zona B1 del Piano Regolatore comunale. Realizzato in
ragione della concessione edilizia n. 16/2008 del 28 maggio 2008 consistente in demolizione di due
edifici adiacenti e successiva ricostruzione di un unico immobile.

Prezzo base d'asta: € 76.981,73



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.981,73

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Cefalà Diana (PA) - Via Dante, 17		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 310, Sub. 1, Categoria A6, Graffato 309 - Fg. 6, Part. 308, Categoria C2	Superficie	210,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo stante che risulta essere stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione consistenti in demolizione e ricostruzione di cui a relativa pratica edilizia di inizio lavori protocollata il 22 ottobre 2008. Si rileva la presenza di muffe in alcuni angoli dell'immobile dovuti a ponti termici.		
Descrizione:	immobile costituito da piano terra, primo e secondo, situato vicino la piazza principale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

