

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Termini Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 24/04/2024, 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 30/04/2024 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 zia betta, piano T-1 (Coord. Geografiche: 38.049145, 13.386251)

trattasi di una palazzina indipendente dislocata su piano terra e primo, con una piccola corte esistente dalla quale trae accesso. è inserito in piano centro urbano del comune di Belmonte Mezzagno, è lambito da un dedalo di strade di modeste dimensioni (tipiche dei centri storici comunali) a senso unico di marcia ma l'accesso avviene materialmente attraverso una scaletta in cemento con basola terminale che immette alla corte e agli ingressi del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via zia betta, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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'esecutato (in seno all'atto di compravendita 20.03.2008 l'esecutato si dichiarava di stato civile libero, ed in effetti contrasse matrimonio solo successivamente in data 13.05.2009) si può concludere la completezza documentale ex art. 567 cpc come già comunicato con apposito modulo depositato mediante le procedure correnti in data 15 maggio ultimo scorso.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

l'esecutato risulta essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis **** ma il bene è stato acquistato prima del matrimonio pertanto risulta un bene personale estraneo alla comunione.

CONFINI

Oggetto della presente perizia è l'intera palazzina composta da piano terra e primo con accesso indipendente dalla via Zia Betta al civico 2 e 4.

La palazzina confina con la predetta via Zia Betta da cui trae accesso, nonché con la via Arciprete Ingrassia, mentre le altre due facciate sono in aderenza con altre palazzine limitrofe.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	23,50 mq	27,70 mq	1	27,70 mq	3,00 m	t
Ufficio	23,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	4,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				55,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

laddove ciò risultasse interessante ai fini della presente procedura, il bene può essere comodamente diviso disponendo di due accessi indipendenti uno per il piano terra e l'altro per il piano primo.

si potrebbe, pertanto, ipotizzare l'utilizzo separato delle due unità che andrebbero disimpegnate mediante una semplice chiusura di una porta interna e la riapertura del vano porta al civico 4 che è stata murata dall'interno senza apportare alcuna modifica esterna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2008 al 05/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1098, Zc. u Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 7.411,00 Piano t-1 Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1098		u	A4	5	3,5	78 mq	74,11 €	T-1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE HA SUBITO NEL TEMPO UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PRIVA DI AUTRIZZAZIONE ALCUNA (COME DICHIARATO DALL'ESECUTATO IN FASE DI SOPRALLUOGO) E SENZA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE VENISSE AGGIORNATA. INOLTRE L'IMMOBILE E' REGISTRATO IN CATASTO IN CATEGORIA A4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE) MENTRE IN ATTO VI E' LA SEDE DI UNA COMPAGNIA ASSICURATRICE GESTITA DAL MEDESIMO DEBITORE, ANCHE LA DESTINAZIONE D'USO POTREBBE ESSERE MODIFICATA E PORTATA ALLA CATEGORIA A10 (UFFICI E STUDI PROFESSIONALI).

LA PRATICA DI CUI SOPRA SI TRADUCE IN UNA SCIA IN SANATORIA (OPERE GIA' ESEGUITE) PER DISCIPLINARE LE OPERE INTERNE ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, E LA RELATIVA VARIAZIONE CATASTALE.

TUTTO QUANTO SOPRA APPORTEREBBE UNA SPESA PROFESSIONALE COMPLESSIVA PARI AD € 3.000,00 (DUEMILACINQUECENTO/00) COMPRENSIVE DI AMMENDA E DIRITTI COMUNALI.

PRECISAZIONI

NON VI E' ALCUNA PRECISAZIONE DA FARE

PATTI

N.N.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un discreto stato conservativo.

il paramento esterno (prospetto) necessita di opere di manutenzione ed anche la copertura necessita di una revisione avendo notato all'interno della stanza posta al piano primo, qualche cenno di infiltrazione dalla copertura. per il resto la stanza di piano terra è interamente ristrutturata, pulita, accogliente, luminosa, presenta una buona pavimentazione in gres, e delle ottime rifiniture seppur non di pregio, la scala di accesso e l'interno piano soprastante invece mostrano le originarie finitura con pavimentazione in segati di marmo o graniglia di cemento, un controsoffitto in pannelli prefabbricati impedisce di vedere il solaio ligneo di copertura.

Le vecchie persiane in legno che si trovavano a corredo delle imposte gemelle di piano terra e primo (prospetto principale) sono state sostituite da un infisso in alluminio anodizzato con vetro camera.

al netto delle piccole opere di manutenzione anzi descritte, lo stato conservativo dell'immobile si presenta discreto, e certamente ordinario rispetto a tutto il contesto cui è inserito.

PARTI COMUNI

oggetto della presente perizia di stima è l'intera palazzina composta di piano terra e primo, non h alcuna altra unità immobiliare nè ai piani sottostanti nè al di sopra, pertanto non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

dall'esame delle struttura, ed analizzato anche il contesto cui questo è inserito, accertata la mancanza di opere di modifica strutturale evidente, si può asserire senza tema di smentita che l'immobile è realizzato in muratura portante fin dalle fondazioni, e dai quattro muri perimetrali tutti maestri.

La copertura è in legno composta da travi e tavole con soprastante tegumento in coppi siciliani.

L'altezza interna netta degli ambienti è pari a ml. 3 al piano terra, mentre ha altezze variabili da un minimo di ml. 3,80 ed una massima di ml. 5,10 al piano sottotetto (dato non misurato data la presenza del controsoffitto, ma verosimile da un esame approssimativo esterno e dichiarato in planimetria catastale).

Gli infissi esterni sono, come detto in alluminio anodizzato con vetro camera, mentre il portoncino d'ingresso (al momento non utilizzato) è in legno.

L'impianto elettrico dell'immobile è evidentemente di recente rimodulazione, ma il debitore non ha fornito alcuna certificazione di rispondenza alla normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal debitore esecutato che vi ha posto la sede della propria attività di assicuratore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1989 al 19/03/2008	**** Omissis ****	donazione onerosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Sergio Bruno	23/02/1989	43316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria rr.ii. Palermo	23/03/1989	9890	12891
Dal 20/03/2008 al	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			

05/08/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notar M. A. Messina	20/03/2008	8857	3809
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	agenzia entrate	21/03/2008	16071	10482
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	agenzia delle entrate	20/03/2008	3235/1T	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di palermo aggiornate al 05/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a palermo il 21/03/2008
Reg. gen. 16072 - Reg. part. 3381
Quota: 100%
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a palermo il 17/01/2024
Reg. gen. 7133 - Reg. part. 5715
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE, COME ANCHE TUTTO IL CONTESTO ALL'INTERNO DEL QUALE E' INSERITO, RISULTA URBANISTICAMENTE REGOLARE INQUANTO DI EPOCA DI REALIZZAZIONE ANTECEDENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967, RIMANGONO DA SANARE LE PICCOLE OPERE INTERNE ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO GIA' TRATTATO NEI CAPI PRECEDENTI E CHE RISULTANO COMUNQUE RISOLVIBILI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE, COME ANCHE TUTTO IL CONTESTO ALL'INTERNO DEL QUALE E' INSERITO, RISULTA URBANISTICAMENTE REGOLARE INQUANTO DI EPOCA DI REALIZZAZIONE ANTECEDENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967, RIMANGONO DA SANARE LE PICCOLE OPERE INTERNE ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO GIA' TRATTATO NEI CAPI PRECEDENTI E CHE RISULTANO COMUNQUE RISOLVIBILI.

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

TRATTANDOSI DI UNA PALAZZINA DISLOCATA SU DUE PIANI MA COSTITUENTE UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE, LO SCRIVENTE HA REDATTO LA PRESENTE PERIZIA FORMANDO UN LOTTO UNICO SEBBENE, COME GIA' DICHIARATO IN PRECEDENZA, L'IMMOBILE E' AGEVOLMENTE DIVISIBILE IN DUE AVENDO ALTRETTANTI ACCESSI AUTONOMI ED INDIPENDENTI DALL'ESTERNO. - LADDOVE SE NE RAVVISI LA NECESSITA' SI PUÒ PROCEDERE ALLA SUDDIVISIONE IN DUE UNITA' CON UNA SEMPLICE OPERA MURARIA ED UNA PRATICA AMMINISTRATIVA CON UN COSTO COMPLESSIVO NON SUPERIORE AI 3.500,00 EURO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via zia betta, piano t-1 trattasi di una palazzina indipendente dislocata su piano terra e primo, con una piccola corte antistante dalla quale trae accesso. è inserito in piano centro urbano del comune di Belmonte Mezzagno, è lambito da un dedalo di strade di modeste dimensioni (tipiche dei centri storici comunali) a senso unico di marcia ma l'accesso avviene materialmente attraverso una scaletta in cemento con basola terminale che immette alla corte e agli ingressi del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1098, Zc. u, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 30.420,00

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. 500,00 - €/mq. 810,00.

Segnatamente sono stati presi a riferimento due comparabili molto simili all'oggetto di stima, uno dei quali, particolarmente affine all'oggetto di stima, che si trova in corso Aldo Moro (distante circa ml. 200 dal subject, e che è anch'esso "terratetto" come viene pubblicizzato, ed ha una consistenza complessiva di mq. 100 ed una richiesta attiva di € 90.000,00.

trattandosi di una richiesta lo scrivente ritiene congrua sempre una riduzione di almeno il 10% approdando quindi ad una valutazione finale unitaria di €/mq. 810,00.

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. 440,00 - €/mq. 640,00 per immobili civili in centro urbano a Belmonte Mezzagno.

all'interno delle superiori forbici di dati, lo scrivente ritiene di poter individuare una valutazione mediana e comune per €/mq. 600,00 che tiene conto certamente della ottima posizione, dell'indipendenza ed anche dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile approdando quindi ad una stima iniziale pari ad € 33.420,00.

A tale valutazione iniziale, vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione dello dell'immobile:

- presentazione di una SCIA lettera G in sanatoria per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione per aggiornamento catastale;
- redazione di certificato APE finale.

per quanto sopra occorre una spesa complessiva stimabile in € 3.000,00 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 € 30.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - via zia betta, piano t-1	55,70 mq	54.614,00 €/mq	€ 30.420,00	100,00%	€ 30.420,00
				Valore di stima:	€ 30.420,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

N.N

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 05/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA IN NOTAR M.A. MESSANA (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 5 Foto - FOTO INTERNE ED ESTERNE (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE ED ATTUALI (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - IPOTECHE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 05/08/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - via zia betta, piano t-1 trattasi di una palazzina indipendente dislocata su piano terra e primo, con una piccola corte esistente dalla quale trae accesso. È inserito in piano centro urbano del comune di Belmonte Mezzagno, è lambito da un dedalo di strade di modeste dimensioni (tipiche dei centri storici comunali) a senso unico di marcia ma l'accesso avviene materialmente attraverso una scaletta in cemento con basola terminale che immette alla corte e agli ingressi del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1098, Zc. u, Categoria A4, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE, COME ANCHE TUTTO IL CONTESTO ALL'INTERNO DEL QUALE E' INSERITO, RISULTA URBANISTICAMENTE REGOLARE INQUANTO DI EPOCA DI REALIZZAZIONE ANTECEDENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967, RIMANGONO DA SANARE LE PICCOLE OPERE INTERNE ED IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO GIA' TRATTATO NEI CAPI PRECEDENTI E CHE RISULTANO COMUNQUE RISOLVIBILI.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - via zia betta, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1098, Zc. u, Categoria A4, Graffato no	Superficie	55,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo. il paramento esterno (prospetto) necessita di opere di manutenzione ed anche la copertura necessita di una revisione avendo notato all'interno della stanza posta al piano primo, qualche cenno di infiltrazione dalla copertura. per il resto la stanza di piano terra è interamente ristrutturata, pulita, accogliente, luminosa, presenta una buona pavimentazione in gres, e delle ottime rifiniture seppur non di pregio, la scala di accesso e l'interno piano soprastante invece mostrano le originarie finitura con pavimentazione in segati di marmo o graniglia di cemento, un controsoffitto in pannelli prefabbricati impedisce di vedere il solaio ligneo di copertura. Le vecchie persiane in legno che si trovavano a corredo delle imposte gemelle di piano terra e primo (prospetto principale) sono state sostituite da un infisso in alluminio anodizzato con vetro camera. al netto delle piccole opere di manutenzione anzi descritte, lo stato conservativo dell'immobile si presenta discreto, e certamente ordinario rispetto a tutto il contesto cui è inserito.		
Descrizione:	trattasi di una palazzina indipendente dislocata su piano terra e primo, con una piccola corte esistente dalla quale trae accesso. è inserito in piano centro urbano del comune di Belmonte Mezzagno, è lambito da un dedalo di strade di modeste dimensioni (tipiche dei centri storici comunali) a senso unico di marcia ma l'accesso avviene materialmente attraverso una scaletta in cemento con basola terminale che immette alla corte e agli ingressi del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal debitore esecutato che vi ha svolto la sede della propria attività di assicuratore.		