

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Omissis**, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

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	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.800,00	11

All'udienza del 11/05/2025, il sottoscritto Omissis, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bagheria (PA) - Via Alcide De Gaspari, piano Terra (Coord. Geografiche: 38° 4'46.94"N --- 13°30'58.04"E)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'unità immobiliare (Negozio) è posto al piano Terra, di un complesso immobiliare. L'immobile è composto da Sala Vendita di circa mq. 78, ufficio mq. 8.27, locale deposito mq. 25.02, w.c. mq. 2.67, un secondo ufficio nel vano rialzato di mq. 16.47. l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bagheria (PA) - Via Alcide De Gaspari, piano Terra

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 1/1)

CONFINI

l'immobile confina a Ovest con Via A. De Gasperi, a Est con Proprietà condominiale e a nord ed a sud con proprietà aliene

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività Commerciale	130,27 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1995 al 04/12/2025	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1032, Sub. 68 Categoria C1 Cl.5, Cons. 101 Superficie catastale 121 mq Rendita € 1.632,68 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1032	68		C1	5	101	121 mq	1632,68 €	Terra	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile presenta un discreto stato conservativo, necessita degli interventi sia nel pilastro che nella trave poste all'interno del vano accessorio adibito a laboratorio

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, per il regolamento e le parti condominiali vedasi regolamento e tabelle condominiali allegati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile ml. 3.35

Str. verticali: muratura di pietrame, in parte necessita manutenzione

Solai: il latero cemento

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni in alluminio ed interni: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/11/2009
- Scadenza contratto: 30/10/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

l'immobile risulta locato ad un centro di telecomunicazioni s.a.s. di Di Bella Antonino in persona del suo amministratore sig. Di Bella Antonino nato a Palermo il 21/06/1982 con contratto di locazione stipulato con la de cuius Scaduta Caterina in data 01/10/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1994	Omissis	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tripoli girolamo	13/07/1994	30313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia registro	22/07/1994	20911	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

la sig.ra Omissis, lascio per testamento l'immobile in oggetto, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, al figlio Omissis il quale, con dichiarazione resa in data 14/12/2023, ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario. L'ACCETTANTE Omissis E' FIGLIO DELLA DE CUIUS LA QUALE AVEVA DISPOSTO DELLE SUE SOSTANZE CON TESTAMENTO PUBBLICO DEL 17/03/2023 PUBBLICATO A MINISTERO DEL NOTAIO DR. LUCA BONAFEDE IN DATA 28/04/2023, REGISTRATO A PALERMO IL 08/05/2023 CON NUMERO 15411).

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile ricadente in zona limitrofa al centro urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

l'immobile regolarmente realizzato con concessione edilizia n° 09/94 del 08/07/1994 e autorizzazione n° 62/95 del 28/04/1995 agibilità n° 58/96 del 30/04/1996

Pratica Edile n° 215/8

E' stata riscontrata difformità con il progetto approvato e oggetto di concessione con la planimetria catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali .

alla data del 06/11/2025

a saldo da parte dell'affittuario Omissis: € 1.160,60 a saldo
da parte del proprietario Omissis: € 489,15

Pignoramento presso terzi promosso dalla ditta di pulizie Omissis per € 20.000,00

Azione risarcitoria della sig.ra Omissis per € 18.000,00

Azione di responsabilità promossa dal condominio contro il precedente amministratore per € 150.000,00

allegati:

Lettera Amministratore Condominiale

Reagolamento condominiale e tabelle millesimali

estratto conto da saldare Locatario

estratto conto da saldare Proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bagheria (PA) - Via Alcide De Gaspari, piano Terra
l'unità immobiliare (Negozio) è posto al piano Terra, di un complesso immobiliare. L'immobile è composto da Sala Vendita di circa mq. 78, ufficio mq. 8.27, locale deposito mq. 25.02, w.c. mq. 2.67, un secondo ufficio nel vano rialzato di mq. 16.47. l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1032, Sub. 68, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 190.800,00

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

- • Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bagheria (PA) – Via Alcide De Gaspari n° 52 – 54 - 56, piano Terra.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part.lla 1032, Sub. 68, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 190.800,00 Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò la stima si effettua attraverso, una indagine di mercato immobiliare e attraverso le quotazioni immobiliari semestrali individuate dall'Agenzia delle Entrate, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato: - l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;

- i vincoli di affittanza;
- l'impiantistica;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la probabile classe energetica.
- le quotazioni immobiliari semestrali individuate dall'Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore Commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo di € 190.800,00 (centonovantamilaottocento/00), a questo sottraendo € 3.200 per gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 1.000 per CILA tardiva + € 100 diritti di segreteria comunali + € 1500 per onorario tecnico + € 600 per variazione catastale), quindi un totale di stima di € 187.600,00 (Centoottantasetteesecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bagheria (PA) - Via	159,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 190.800,00	100,00%	€ 190.800,00

Alcide De Gaspari, piano Terra				
				Valore di stima: € 190.800,00

Valore di stima: € 190.800,00

Valore finale di stima: € 190.800,00

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 eventuali chiarimenti.

Bagheria, li 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Omissis

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bagheria (PA) - Via Alcide De Gaspari, piano Terra l'unità immobiliare (Negozio) è posto al piano Terra, di un complesso immobiliare. L'immobile è composto da Sala Vendita di circa mq. 78, ufficio mq. 8.27, locale deposito mq. 25.02, w.c. mq. 2.67, un secondo ufficio nel vano rialzato di mq. 16.47. l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1032, Sub. 68, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Immobile ricadente in zona limitrofa al centro urbano

Prezzo base d'asta: € 190.800,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.800,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Alcide De Gaspari, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1032, Sub. 68, Categoria C1	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile presenta un discreto stato conservativo, necessita degli interventi sia nel pilastro che nella trave poste all'interno del vano accessorio adibito a laboratorio		
Descrizione:	l'unità immobiliare (Negozio) è posto al piano Terra, di un complesso immobiliare. L'immobile è composto da Sala Vendita di circa mq. 78, ufficio mq. 8.27, locale deposito mq. 25.02, w.c. mq. 2.67, un secondo ufficio nel vano rialzato di mq. 16.47. l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		