TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrigno Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2022 del R.G.E.

promossa da

Omissis*

contro

Omissis*

Omissis*

Esperto alla stima: Arch. VINCENZO FERRIGNO
Codice fiscale: FRRVCN75A10G273X
Partita IVA: 05873730823
Studio in: via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese
Email: ferrignovincenzo@hotmail.it
Pec: vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it

Perizia redatta tramite piattaforma "Procedure.it" così come disposto nella nomina, dal Giudice dell'esecuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Precisazioni 10
Patti 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Provenienze Ventennali 19
Stato di occupazione 21
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 24
Stima / Formazione lotti 26
Elenco allegati 30
Riepilogo bando d'asta 31
Lotto Unico .....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 09/2022 del R.G.E. 32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.075,00 .....
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 05/04/2022, il sottoscritto Architetto Ferrigno Vincenzo, con studio in Via Armando Diaz, 88 - 90018 - Termini Imerese (PA), indirizzo e-mail ferrignovincenzo@hotmail.it, indirizzo PEC vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it, , veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. ed in data 09/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Palazzina unifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa.

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un fabbricato per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, costituito da due unità immobiliari ma da un'unica unità abitativa, di cat. catastale C/6 per il piano T ed A/4 per i piani T, 1 e 2. La palazzina è sita nel comune di Termini Imerese in Via Nivaloro n. 11 e 11/b, in un'area ricadente in zona territoriale "A" del PRG comunale che la individua come "*Zona residenziale storica*", caratterizzata da un'edilizia insediativa di origine ottocentesca, costituita prevalentemente da cortine edilizie compatte. L'unità abitativa, rappresenta tipologicamente una palazzina a schiera semplice e come detto, si sviluppa su tre diversi livelli collegati da una scala interna.
Dal piano terra si accede, tramite la porta di ingresso, sia al vano scala che porta ai piani superiori, sia al locale adiacente, posizionato ad una quota di -0.75 ml rispetto al vano d'ingresso; il locale, accatastato come autorimessa, è adibito in realtà a camera da letto principale con ripostiglio e vano w.c. ricavato nel sottoscala ed ha anche un accesso indipendente su strada che è stato successivamente, parzialmente murato sul lato interno e modificato in finestra. L'altezza netta del locale è di ml 3.62 mentre la superficie utile di 27 mq.
Il primo piano è costituito da un'ampia cucina soggiorno, da un w.c. con sanitari e lavabo e da un ripostiglio ricavato nel sottoscala, la cucina si affaccia su di un balcone, mentre il w.c. ha una piccola finestra. L'altezza netta del piano è di ml 2,87 mentre la superficie utile è di 34 mq.
Il piano secondo è costituito da un disimpegno, un ripostiglio senza aperture sull'esterno ed una cameretta con vano w.c. al suo interno; il w.c. è fornito di lavabo, sanitari e box doccia ed ha un'apertura esterna costituita da una piccola finestra mentre la camera, ha una porta finestra che si apre su un balconcino che non ha una struttura aggettante calpestabile. L'altezza netta del piano è di ml 2,77 e la superficie utile è di 28 mq. Dal ripostiglio del secondo piano si accede poi, tramite una botola con scala retrattile, al sottotetto, di altezza media inferiore a ml 1,50, rappresentante quindi un'intercapedine non abitabile mentre la copertura risulta inclinata ad una falda.
L'immobile, oggetto di interventi attorno al 2010, presenta delle discrete finiture sia per gli interni che per gli esterni; è dotato di impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto elettrico mentre, non è presente alcun impianto di riscaldamento; due condizionatori per il raffrescamento estivo, sono invece posti nella cucina-soggiorno e nella cameretta del secondo piano.

Accesso al compendio pignorato

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso; in data 06/05/2022, alle ore 10;00, si è proceduto al primo accesso al compendio in presenza dell'avvocato ****Omissis**** in sostituzione del custode giudiziario avvocato ****Omissis**** e dell'esecutata, signora ****Omissis****. Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia. Per l'accesso è stato anche redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

INQUADRAMENTO DI ZONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Palazzina unifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****Omissis****
- ****Omissis****

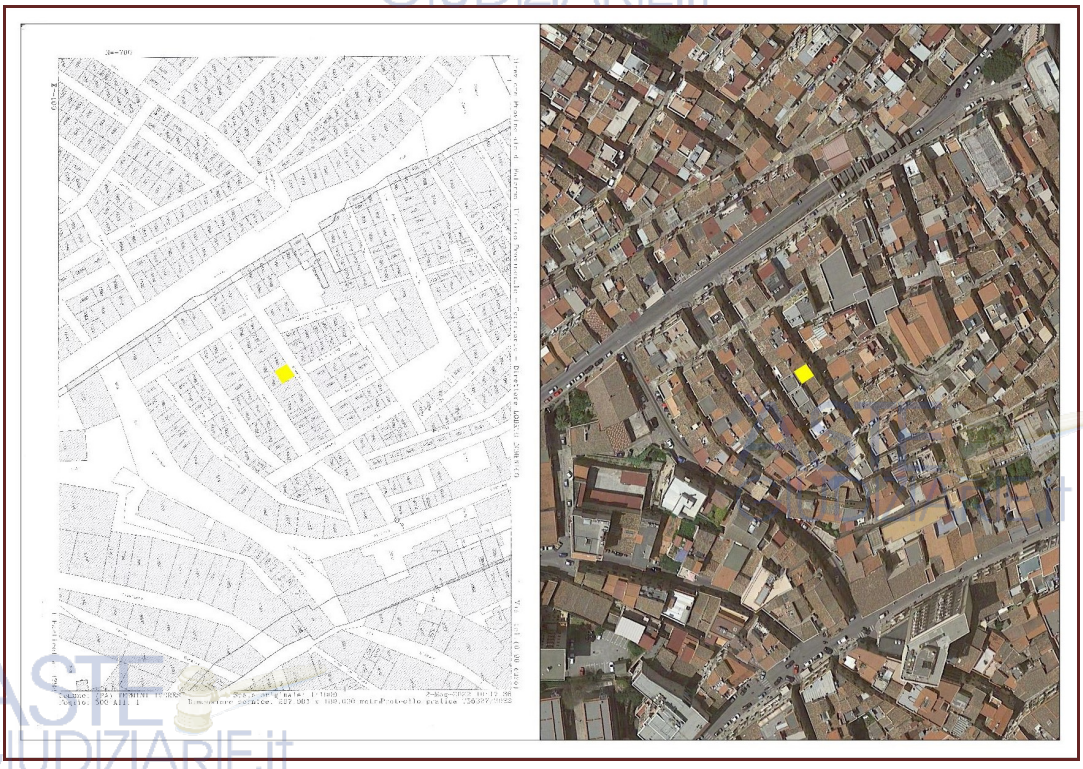
Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2) ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Da Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 28/04/2022, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio in data ****Omissis**** a Termini Imerese (PA), atto n. ****Omissis****, anno 2000, in comunione legale dei beni; con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese n. ****Omissis****, in data ***Omissis*** è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto contro scritto.

CONFINI

La palazzina confina con la via Nivaloro, e con le particelle 4491, 1786 e 1787, occupate ognuna da altri fabbricati civili.



CONFRONTO ORTOFOTO-ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (ex Autorimessa) sub. 3	27,31 mq	34,14 mq	1,00	34,14 mq	3,62 ml	terra
Abitazione sub. 2	5,57 mq	7,63 mq	1,00	7,63 mq	2,87 ml	terra
Abitazione sub. 2	27,70 mq	34,08 mq	1,00	34,08 mq	2,87 ml	primo
Balcone sub. 2	1,80 mq	1,80 mq	0,30	0.60 mq	0,00 m	primo
Abitazione sub. 2	28,43 mq	35,19 mq	1,00	35,19 mq	2,77 m	secondo
			Superficie convenzionale complessiva:	**111,64 mq**		

Divisibilità del bene

Le due unità immobiliari che costituiscono la palazzina, sono di per se commerciabili separatamente, in quanto entrambe con proprio identificativo catastale e potenzialmente indipendenti l'una dall'altra, anche se comunicanti; si è deciso comunque di valutarli come unico bene, perché questo è lo stato di fatto in cui si trovano, in quanto nella sostanza formano un'unica unità immobiliare che, se separata, vedrebbe, ad avviso del sottoscritto, diminuito il suo valore di mercato e la sua commerciabilità.
Analizzando l'evoluzione storica del fabbricato, si evidenzia inoltre, per completezza di informazioni, che lo stesso nella planimetria d'impianto del 9 aprile 1940, costituisce un'unica unità immobiliare, con unico identificativo catastale, frazionata catastalmente negli anni '60 ma sempre in due unità abitative. Successivamente, fra il 2009 ed il 2012, il fabbricato intero è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed al vano al piano terra, è stata modificata catastalmente la destinazione d'uso da abitazione A/5 ad autorimessa C/6, senza però l'ausilio di un titolo edilizio che ne legittimasse la modifica.

Metodo di calcolo delle superfici

Dal rilievo metrico effettuato durante le operazioni di sopralluogo, si è proceduto al calcolo delle superfici utile e commerciale dell'immobile pignorato, tenendo conto delle istruzioni emanate dell'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio adottato dal catasto, per la misurazione delle superfici degli immobili sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI, e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.
-Superficie utile netta:
misurata al netto delle murature esterne ed interne, inclusa la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (30% del balcone). La superficie utile calpestabile, computata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al mq per difetto e risulta essere pari a **89 mq**.
-Superficie commerciale:
misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esclusivi e nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm per i muri in comunione con altri edifici; essa è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori a servizio diretto dei primi e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (30% del balcone). La superficie commerciale, computata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al mq per difetto e risulta essere pari a **111 mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

AUTORIMESSA (f. MU, part. 4788, sub. 3)		
Periodo	**Proprietà**	**Dati catastali**
Dal **30/06/1987** al **21/05/2007**	****Omissis**** proprietario per 1/2 ****Omissis**** proprietaria per 1/2.	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 1** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 1 vano - Rendita £ 90 Via Nivaloro n. 11/b- Piano T
Dal **21/05/2007** al **27/07/2009**	****Omissis**** proprietario per 1/1 ****Omissis**** abitazione	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 1** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 1 vano - Rendita € 27,37 Via Nivaloro n. 11/b- Piano T
Dal **27/07/2009** al **30/11/2011**	****Omissis**** proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 1** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 1 vano - Rendita € 27,37 Via Nivaloro n. 11/b- Piano T
Dal **30/11/2011** al **18/06/2012**	****Omissis**** proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 3** Categoria C/6 – Cl.4 – Cons. 27 mq - Rendita € 105,98 Via Nivaloro n. 11/b- Piano T
Dal **18/06/2012** ad oggi	****Omissis**** proprietario per 1/2 ****Omissis**** proprietaia per 1/2	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 3** Categoria C/6 – Cl.4 – Cons. 27 mq – Sup. Cat. 38 mq Rendita € 105,98 Via Nivaloro n. 11/b- Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ABITAZIONE (f. MU, part. 4788, sub. 2)		
Periodo	**Proprietà**	**Dati catastali**
Dal **30/06/1987** al **14/05/2007**	****Omissis**** proprietario per 1/2 ****Omissis**** proprietaria per 1/2.	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 2 vani - Rendita £ 180 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2
Dal **14/05/2007** al **27/07/2009**	****Omissis**** proprietario per 1/1 ****Omissis**** abitazione	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 2 vani - Rendita £ 106.000 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2
Dal **27/07/2009** al **30/11/2011**	****Omissis**** proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/5 – Cl.2 – Cons. 2 vani - Rendita £ 106.000 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2
Dal **30/11/2011** al **18/06/2012**	****Omissis**** proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/4 – Cl.3 – Cons. 4,5 vani - Rendita € 218,46 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2
Dal **18/06/2012** al **09/11/2015**	****Omissis**** proprietario per 1/2 ****Omissis**** proprietaia per 1/2	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/4 – Cl.3 – Cons. 4,5 vani - Rendita € 218,46 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2
Dal **09/11/2015** ad oggi	****Omissis**** proprietario per 1/2 ****Omissis**** proprietaia per 1/2	Catasto **Fabbricati Fg. MU, Part. 4788 sub. 2** Categoria A/4 – Cl.3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 86 mq Rendita € 218,46 Via Nivaloro n. 11 - Piano 1-2

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

AUTORIMESSA											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	4788	3		C6	4	27 mq	38 mq	105,98 €	T	NO

ABITAZIONE											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	4788	2		A4	3	4,5 vani	86 mq	218,46 €	1-2	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale

Effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile e confrontato lo stesso con la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità, fra lo stato di fatto e lo stato catastale, che di seguito si evidenziano:

-PIANO TERRA

La destinazione d'uso del vano risulta cambiata in quanto, sebbene indicato catastalmente come autorimessa, il vano è destinato a camera da letto. Per l'adeguamento alla nuova destinazione del vano, è stato parzialmente murato l'accesso allo stesso dalla strada, modificando la porta carrabile in finestra; è stato inoltre realizzato un ripostiglio a lato della camera da letto e nella stessa è stata realizzata una controparete in cartongesso per distaccarsi, di circa 5 cm, dal muro in comunione col fabbricato adiacente, che comportava la presenza di umidità e muffa.

-PIANO PRIMO

Risulta ampliato in lunghezza il w.c. e modificata la posizione del vano porta; la quota di calpestio del vano inoltre, risulta sopraelevata di 15 cm rispetto a quella del piano.

-PIANO SECONDO

Non risultano difformità, per questo piano, fra il catastale e lo stato di fatto; va inoltre rilevata la presenza di un sottotetto con altezza utile (altezza media ponderata per soffitto inclinato) inferiore a 1,50 ml, collegato al vano sottostante con botola e scala retrattile, costituente quindi un'intercapedine, un vano tecnico non abitabile e per tali caratteristiche si ritiene non sia obbligatorio rappresentarlo in planimetria catastale.

Alla luce di quanto evidenziato, si ritiene pertanto necessaria:

Regolarizzazione al catasto mediante presentazione di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, anche a seguito delle regolarizzazioni edilizie per le quali si dovrà procedere e che verranno esplicate puntualmente, nel relativo capitolo riguardante la regolarità urbanistico-edilizia.

Oneri stimati tramite procedura docfa:

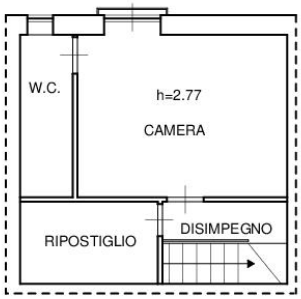
-spese catastali € 50,00

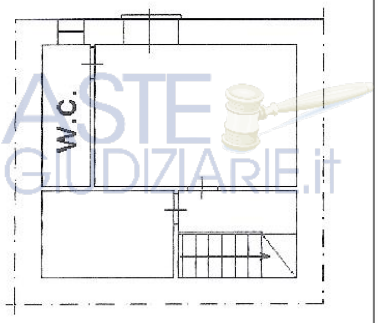
-spese tecniche € 400,00

Oneri stimati di regolarizzazione della planimetria catastale: € 450,00.

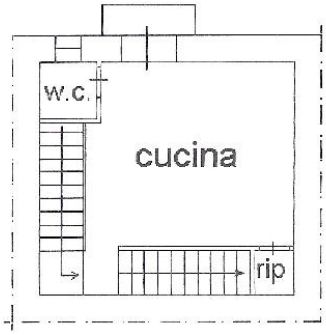
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SECONDO

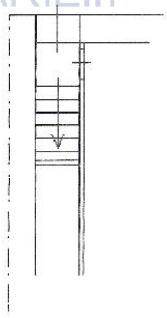




PIANO PRIMO



PIANO TERRA



STATO DI FATTO

CATASTALE

PALAZZINA SITA IN TERMINI IMERESE VIA NIVALORO 11 E 11/B MU - PART. 4788 - SUB 2,3	ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE	SCALA n.s.

CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.; sono stati inoltre esaminati i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativi agli esecutati, richiesti all'ufficio servizi demografici del comune di Termini Imerese (PA) ed aggiornati al 28/04/2022.
Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

PATTI

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia per quanto riguarda le parti interne sia per quanto riguarda il prospetto e la copertura e non necessita di alcun intervento urgente.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità pregiudizievoli, delle visure catastali storiche e dell'atto di proprietà dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione

Il fabbricato appartiene alla tipologia seriale di casa a schiera semplice, con tre lati quindi in comune con altre unità immobiliari ed un unico prospetto con affaccio esterno, prospiciente sulla via Nivaloro e si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, piano terra, primo e secondo, collegati da una scala interna.
La sua costruzione risulta antecedente al '42 (planimetria catastale d'impianto del 09/04/1940) e sorge in un quartiere del centro storico, edificato dalla seconda metà dell'800 in poi.
La palazzina si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e architettoniche, anche grazie agli interventi di ristrutturazione di cui è stata oggetto fra il 2009 ed il 2012, di cui si hanno traccia, oltre che visivamente, anche nella visura catastale; è costituita da una struttura portante in muratura con solaio del piano terra presumibilmente in latero-cemento e solai del primo e secondo piano in legno. La copertura è ad unica falda inclinata, con struttura in legno e rivestimento di coppi siciliani.
Esternamente, il prospetto è ben rifinito, l'intonaco non risulta deteriorato e non presenta crepature o mancanze, la tinteggiatura risulta uniforme.

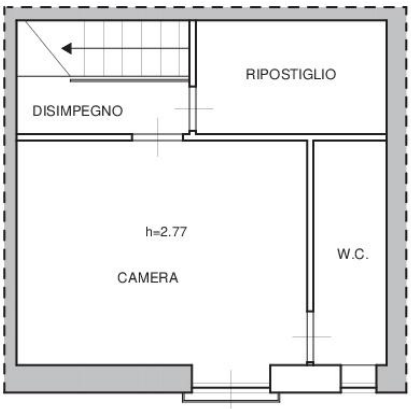
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche gli interni appaiono in buone condizioni e discretamente rifiniti, la scala ed i vani risultano completi nelle loro finiture, le pareti risultano intonacate e trattate con idropittura, i bagni e la cucina hano pareti piastrellate e sono dotati di ogni impianto necessario al loro corretto uso.
L'immobile è dotato di impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto elettrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento; la cucina e la camera del secondo piano, sono provviste di climatizzatore, con unità esterna fissata sul prospetto, per il riscaldamento ed il raffrescamento. I vani, risultano discretamente areati ed illuminati.

Anno di costruzione: ante '42, interventi di ristrutturazione fra il 2009 ed il 2012.
Esposizione: il fabbricato per tre lati ha i muri in comunione con altri fabbricati, come tipico di case a schiera in centro storico mentre il fronte principale prospetta sulla via Nivaloro ed è orientate a nord.
Altezza interna utile: ml 3,62 per il piano terra, ml 2,87 per il primo piano, 2,77 per il secondo piano.
Str. verticali: struttura in muratura portante ordinaria.
Solai: laterocementizio al piano terra ed in legno ai successive piani.
Copertura: in legno inclianata ad una falda.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura portante ordinaria con prospetto intonacato e tinteggiato uniformemente; pareti interne in segati di tufo, intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle di gres porcellanato effetto cotto.
Infissi esterni ed interni: infissi esterni: persiane in legno con vetro singolo e battenti interni; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato;
Scale: in muratura ad unica rampa con continuativa;
Impianti elettrico ed idrico: realizzati sottotraccia, non sono provvisti di certificazioni di conformità.
Soffitta, cantina o simili: sottotetto non abitabile con botola di accesso con scala retrattile.

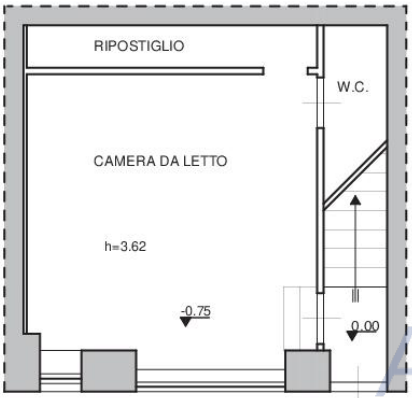
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



PALAZZINA SITA IN TERMINI IMERESE VIA NIVALORO 11 E 11/B MU - PART. 4788 - SUB 2,3	PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO	SCALA 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1. Prospetto della palazzina

Foto 3. Particolare del portone d'ingresso del vano al piano terra

Via Nivaloro

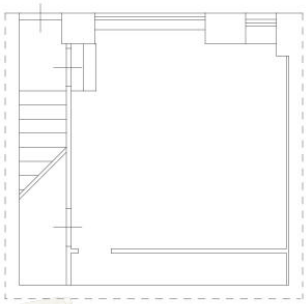


Foto 2. Prospetto da altra angolazione

Foto 4. Scorcio su via Nivaloro

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Prospetto ed esterno	1

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5. Accesso alla camera da letto dal vano scala

Foto 6. Vista della camera da letto

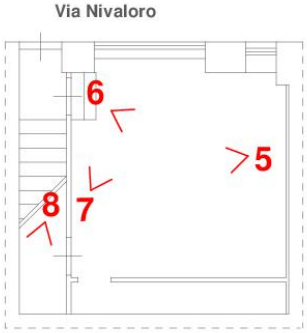


Foto 7. Particolare del portone di ingresso parzialmente murato e modificato in finestra

Foto 8. Bagno

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Interni piano terra	2

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9. Vano scala d'accesso al primo piano

Foto 10. Cucina-soggiorno e vano w.c.

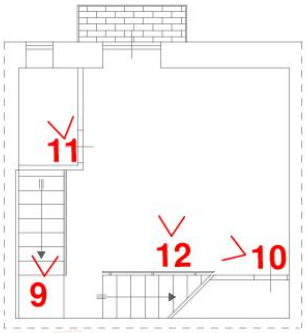


Foto 11. W.c.

Foto 12. Cucina-soggiorno

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Interni piano primo	3

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13. Cucina

Foto 14. Ripostiglio sottoscala

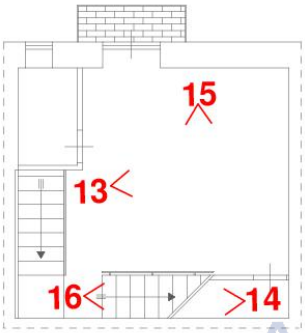


Foto 15. Vista della scala che conduce al secondo piano

Foto 16. Particolare della scala

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Interni piano primo	4

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 17. Cameretta

Foto 19. Bagno

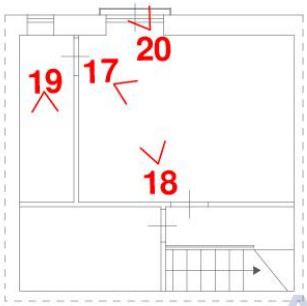


Foto 18. Cameretta

Foto 20. Particolare del balconcino

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Interni piano secondo	5

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

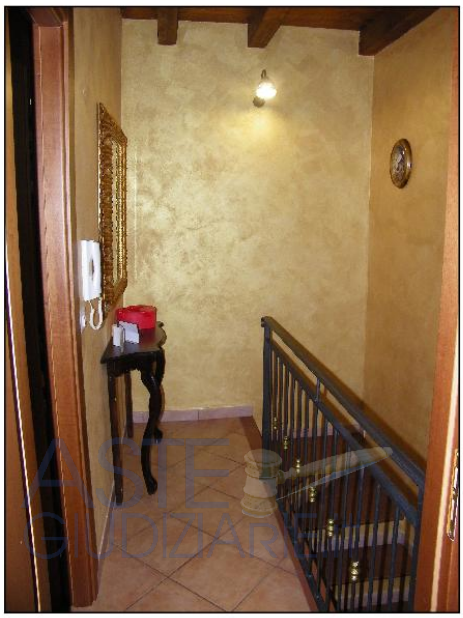


Foto 21. Disimpegno

Foto 23. Botola di accesso al sottotetto

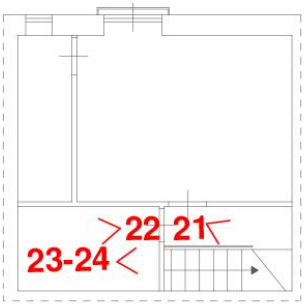


Foto 22. Ripostiglio

Foto 24. Sottotetto

Rilievo fotografico immobile sito a Termini Imerese, via Nivaloro nn. 11 e 11/b	Interni piano secondo	6

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

AUTORIMESSA (f. MU, part. 4788, sub. 3)					
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **09/06/1955** al **05/01/2007**	****Omissis****	**Atto di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio I. Candioto	09/06/1955	1646	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			23/06/1955		
Dal **05/01/2007** al **01/06/2007**	****Omissis****	**Atto di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	04/06/2007	43317	27601
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	05/01/2007	25	493
Dal **01/06/2007** al **27/07/2009**	****Omissis****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio A. Grimaldi	21/05/2007	65661	16341
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	01/06/2007	42655	27173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/07/2009** al **18/06/2012**	****Omissis****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio L. Coco	27/07/2009	3900	2926
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	30/07/2009	59698	41743
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/06/2012** ad **oggi**	****Omissis****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio L. Coco	18/06/2012	5494	4201
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	19/06/2012	28451	22963
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	18/06/2012	1242	1T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ABITAZIONE (f. MU, part. 4788, sub. 2)					
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **21/03/1979** al **14/05/2007**	****Omissis****	**Atto di Successione**			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	21/03/1979	12045	10548
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			19/05/1977	10	323
Dal **02/09/1978** al **14/05/2007**	****Omissis****	**Atto di Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio F. Candioto	02/09/1978		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	27/09/1978	32513	27320
Dal **14/05/2007 al 27/07/2009**	****Omissis****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio A. Grimaldi	14/05/2007	65635	16323
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	25/05/2007	40560	25732
Dal **27/07/2009 al 18/06/2012**	****Omissis****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio L. Coco	27/07/2009	3900	2926
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	30/07/2009	59698	41743
Dal **18/06/2012 ad oggi**	****Omissis****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Rep. N°**	**Raccolta N°**
		notaio L. Coco	18/06/2012	5494	4201
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	19/06/2012	28451	22963
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palermo	18/06/2012	1242	1T

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza che ha come soggetto gli esecutati, verrà inserito come allegato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato stabilmente dalla debitrice e dalle due figlie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per il bene pignorato, non vi è la pendenza di:
-domande giudiziali o altre procedure esecutive,
-provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,
-pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale,
-atti impositivi di servitù

Risulta invece un provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale
Con decreto di fissazione udienza n. ****Omissis****, RG n. 2837/2020, il Presidente del Tribunale di Termini Imerese, confermando le condizioni della separazioene consensuale omologata dallo stesso tribunale in data ****Omissis**** con provvedimento n. ****Omissis****, assegna, in mancanza di pregresse previsioni, la casa coniugale alla ricorrente nonché debitrice nella procedura in oggetto, signora ****Omissis****. Il provvedimento non risulta trascritto.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Esaminata la certificazione notarile contenuta nel fascicolo ed effettuata, presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, le visure ipotecarie per immobili aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritta il 19/06/2012 presso la Conservatoria di Palermo
  Reg. gen. 28454 - Reg. part. 2476
  Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
  Importo: € 205.139,76
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
  Contro ****Omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Termini Imerese
  Trascritto il 07/02/2022 presso la Conservatoria di Palermo
  Reg. gen. 5221 - Reg. part. 4092
  Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
  Contro ****Omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Strumenti urbanistici approvati:
-P.R.G. vigente del comune di Termini Imerese, redatto nel 1996, adottato con deliberazione n. 67/c del 05/10/1998 del commissario ad Acta, approvato con decreto dirigenziale n. 76 del 23 febbraio 2001 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica.
Nel 2009 l'amministrazione Comunale ha definito un procedimento per introdurre modifiche normative e con D.D.G. assessoriale n. 785 del 24.07.09, è stata approvata la Variante al PRG relativamente alla Modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio.
-Variante Generale per il centro storico, adottato con deliberazione n. 54 del 26/04/2007 del consiglio comunale, approvato con decreto dirigenziale del 17 luglio 2008 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica, pubblicato sulla GURS n.37 del 14/08/2008
Zona omogenea interessata:
"A" Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:
Variante Generale per il centro storico
Vincoli speciali:
Vincolo paesaggistico L. 1497/39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

Pratiche edilizie

Il fabbricato in oggetto, risulta di costruzione antecedente al 1942 e presso l'ufficio tecnico del comune di Termini Imerese, ai servizi edilizia privata e condono edilizio, a seguito di richiesta del sottoscritto, non è emersa la presenza di alcuna pratica di licenza o concessione edilizia o pratica di condono, relativi al fabbricato, con una ricerca eseguita sia per dati catastali storici che per nominativi dei vari proprietari.
Per fabbricati di questo tipo, antecedenti cioè alla prima legge urbanistica italiana (1150/42 del 17 agosto 1942), in assenza di alcun titolo che ne abiliti l'edificazione, si considerano come elementi di attestazione di legittimità urbanistico-edilizia, le planimetrie catastali d'impianto redatte fra il 1939 ed il 1940, che solo in questo caso divengono elementi probatori.
La planimetria catastale d'impianto dell'immobile in oggetto, è stata compilata in data 09/04/1940 e corrisponde ai segunti dati catastali: Foglio MU, particella 4788; cioè vuol dire che il fabbricato nasceva originariamente come unica unità abitativa ed infatti, dall'archivio cartaceo del catasto è emerso che il frazionamento in due unità immobiliari è avvenuto soltanto nel 1962.

Conformità edilizia

La mancanza di elaborati progettuali, ha fatto si quindi, che l'accertamento della regolarità edilizio-urbanistica del bene, avvenisse attraverso il confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto indicato nella planimetria d'impianto, con tutte le difficoltà del caso, visto la natura un po' scarna di questo tipo di rappresentazioni.
E' stato di immediato riscontro comunque, che l'immobile sia stato oggetto di interventi di ristrutturazione che non risultano in alcun modo autorizzati, vista la ricerca infruttuosa di pratiche edilizie al comune, interventi che sono riscontrabili ed orientativamente databili, oltre che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'ispezione visiva effettuata dal sottocritto, anche, dall'indicazione riportata nella visura catastale (che nel riepilogo della "Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2011", alla voce "Dati derivanti da" riporta "Variazione in atti dal 30/11/2011, Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione") e da quanto riportato dagli strumenti urbanistici comunali che individuavano all'interno della Variante generale per il Centro Storico al PRG, adottata nel 2007, nella tavola 3.2.b – "Sistema del patrimonio edilizio per tipologie", in corrispondenza della particella occupata dal fabbricato in questione la seguente dicitura: "Edificio abbandonato/sottoutilizzato". Sono riscontrabili altresì, delle variazioni di distribuzione interna anche rispetto alla planimetria catastale aggiornata.

Dal confronto effettuato fra la planimetria catastale d'impianto ed il rilievo dello stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità:

-variazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare del piano terra da abitazione ad autorimessa, con conseguente modifica dell'apertura su strada da porta finestra a porta carrabile ed alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio con la ridefinizione della foratura esterna, diversa per caratteristiche, dai modelli individuati per la tipologia edilizia rappresentata nella tavola 3.2.t della variante generale per il centro storico; in seguito la stessa unità è stata riadattata ad abitazione, con la parziale occlusione interna del portone, trasformato in finestra e la modifica della distribuzione interna con la creazione di un ripostiglio. Il confronto mostra anche la presenza di due aperture fiestrate in corrispondenza dei bagni al primo ed al secondo piano, ma in questo caso lo stato di fatto appare, se così può definirsi, confome al modello tipologico individuato nella tavola suddetta e non è da escludere in modo assoluto, la possibilità che tali aperture fossero già esistenti nella costruzione originaria ed omesse nel rilievo planimetrico d'impianto;

-rifacimento dei solai con modifica della quota di imposta degli stessi per tutti e tre i piani e demolizione e ricostruzione del corpo scala in altra localizzazione per il tratto che conduce dal primo a secondo piano;

-diversa distribuzione interna anche nel primo e nel secondo piano.

Regolarizzazione degli interventi abusivi
Rilevate le suddette difformità, al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile e ritenuto che:

- per l'immobile in questione non è stata presentata alcuna pratica edilizia o richiesta di sanatoria o condono edilizio, successivi alla data della planimetria catastale d'impianto che lo ha legittimato;
- gli interventi urbanistico-edilizi sopra descritti, rientrano complessivamente fra quelli previsti per la "ristrutturazione edilizia", interventi consentiti nella zona A individuata, ed applicabili questa tipologia edilizia, come a tutte le tipologie edilizie seriali che specificatamente la prevedono secondo le individuazioni riportate nella Tavola 4.1.a.b., come disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al C.S.,

le difformità sopra descritte, come emerso anche dal confronto con il tecnico del servizio Edilizia Privata del comune di Termini Imerese, possono essere regolarizzate attraverso la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, con un Permesso di Costruire in sanatoria previa acquisizione di Idoneità presso il Genio Civile a seguito di parere di sussistenza ex art. 21 L. 64/74 ed accertamento di compatibilità paesaggistica presso la soprintendenza ai BB.CC.AA ai sensi del c. 4, lett. a, art. 167 e c. 1-ter, art. 181, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
In ultimo, sarà necessaria anche la presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

- Acquisizione idoneità statica al Genio Civile **€ 2.882**
  spese tecniche € 2.800
  spese istruttorie € 82
- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica **€ 1.432**
  spese tecniche € 800
  spese istruttorie € 132
  sanzione forfettaria[1] € 500
- Pratica di PdC in Sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità **€ 5.692**
  spese tecniche € 3.000
  diritti istruttori e marche € 192
  oneri di costruzione[2] € 2.500

Costi stimati di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 10.006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Dall'atto di compravendita del 18/06/2012 si rileva che l'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 14/06/2012. L'esecutata però, al momento del sopralluogo non è riuscita a fornirne una copia non ricordando di esserne in possesso.
  Tuttavia, rilevando che la durata di un attestato energetico ACE o APE che sia, ha la durata massima di 10 anni, si ritiene che debba essere redatto un nuovo attestato.

- Non esistono certificazioni di conformità degli impianti (idrico ed elettrico).

Costo stimato per la redazione di nuovo APE: € 250.

Costo stimato per certificazioni di conformità degli impianti: € 300.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

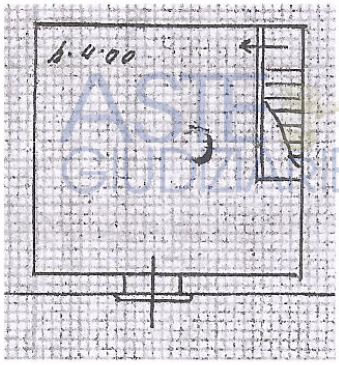
Il fabbricato pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

[1] L'importo corretto della sanzione è determinato previa perizia di stima effettuata dall'Ente preposto

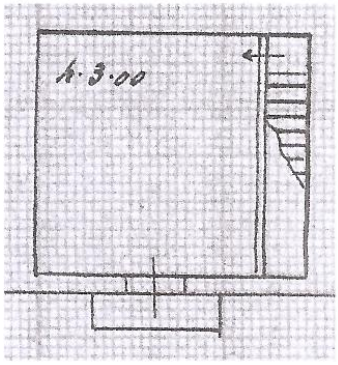
[2] Indicati forfettariamente, potranno essere computati correttamente (nella misura del 6% x 2 dei costi di costruzione delle opere non autorizzate) dopo le indagini sulle strutture ed il progetto strutturale necessari per la richiesta di parere di sussistenza al Genio Civile].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

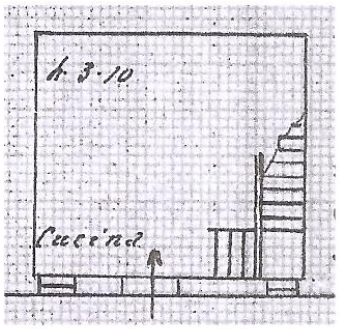
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO

PALAZZINA SITA IN TERMINI IMERESE VIA NIVALORO 11 E 11/B MU - PART. 4788 - SUB 2,3	ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO -EDILIZIA	SCALA n.s.

CONFRONTO PLANIMETRIA DI IMPIANTO-PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 1** – Palazzina unifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa.

Il bene in oggetto è un fabbricato per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, costituito da un'unica unità abitativa di categoria catastale C/6 per il p.t. ed A/4, per i restanti due piani. La palazzina è sita nel comune di Termini Imerese in Via Nivaloro n. 11 e 11/b, in un'area ricadente in zona territoriale "A" del PRG comunale il quale la individua come "*Zona residenziale storica*", caratterizzata da un'edilizia insediativa di origine ottocentesca, costituita prevalentemente da cortine edilizie compatte e con limitati parcheggi. L'unità abitativa, rappresenta tipologicamente una palazzina a schiera semplice e come detto, si sviluppa su tre diversi livelli, (T,1,2) collegati da una scala interna.
Dal p.t. si accede, tramite la porta di ingresso, sia al vano scala che porta ai piani superiori, sia al locale adiacente, posizionato ad una quota di -0.75 ml rispetto al vano d'ingresso; il locale, accatastato come autorimessa, è adibito in realtà a camera da letto principale con ripostiglio e vano w.c. ricavato nel sottoscala ed ha anche un accesso indipendente su strada che è stato successivamente, parzialmente murato sul lato interno e modificato in finestra. L'altezza netta del locale è di ml 3.62. Il primo piano è costituito da un'ampia cucina soggiorno, da un w.c. con sanitari e lavabo e da un ripostiglio ricavato nel sottoscala. La cucina è provvista di apertura su di un balcone, mentre il w.c. ha una piccola finestra. L'altezza netta del piano è di ml 2,87. Il piano secondo è costituito da un pianerottolo di disimpegno, un ripostiglio senza aperture sull'esterno ed una cameretta con vano w.c. al suo interno. Il w.c. è fornito di lavabo, sanitari e box doccia ed ha un'apertura esterna costituita da una piccola finestra mentre, la camera, ha una porta finestra che si apre su un balconcino che non ha una struttura aggettante calpestabile. L'altezza netta del piano è di ml 2,77. Dal ripostiglio del secondo piano si accede poi, tramite una botola con scala retrattile, al sottotetto, di altezza media inferiore a ml 1,50, rappresentante quindi un'intercapedine non abitabile mentre la copertura risulta inclinata ad una falda. L'immobile, oggetto di interventi attorno al 2010, presenta delle discrete finiture sia per gli interni che per gli esterni; è dotato inoltre di impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto elettrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento; due condizionatori per il raffrescamento estivo, sono invece posti nella cucina-soggiorno e nella cameretta del secondo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4788, sub. 2-3 Categorie A4 e C6.
La palazzina viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.075,00

Criterio e Metodo di stima

Si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo sintetico per comparazione con fabbricati tipo, procedendo a due diverse tipologie di indagine e di stima:
- *Stima sintetica parametrica per comparazione diretta*, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili, valutando meglio alcune caratteristiche del territorio che sfuggono ad un'analisi eccessivamente standardizzata.
- *Stima sintetica parametrica con parametri dell'O.M.I.*, che utilizzando i parametri dell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare, permettono di contro, di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato.

Successivamente, al valore del bene ottenuto, verranno praticati adeguamenti e correzioni di stima.

Fonti di informazione

-Catasto fabbricati del comune di Termini Imerese;
-Agenzie immobiliari presenti nel territorio e nel web con in vendita immobili a Termini Imerese;
-Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica parametrica per comparazione diretta

Il procedimento consiste nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri), di una serie di beni similari a quello oggetto di stima; successivamente, si costruisce una scala di valori di tali beni, si confronta il bene oggetto di stima con essi, si colloca il bene nella giusta posizione della scala e se ne determina il valore attraverso la moltiplicazione del parametro (mq) per il prezzo medio unitario dei beni raffrontati.

La scelta degli immobili da comparare, ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana dove la formazione del valore immobiliare ha assunto caratteri comuni e ben precisi; i parametri discriminanti hanno riguardato fondamentalmente le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di superficie.

La ricerca di compravendite presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Termini Imerese, ha prodotto un valore medio di vendita di:

V_m= 510,00 €/mq

Stima sintetica parametrica con i parametri dell'OMI

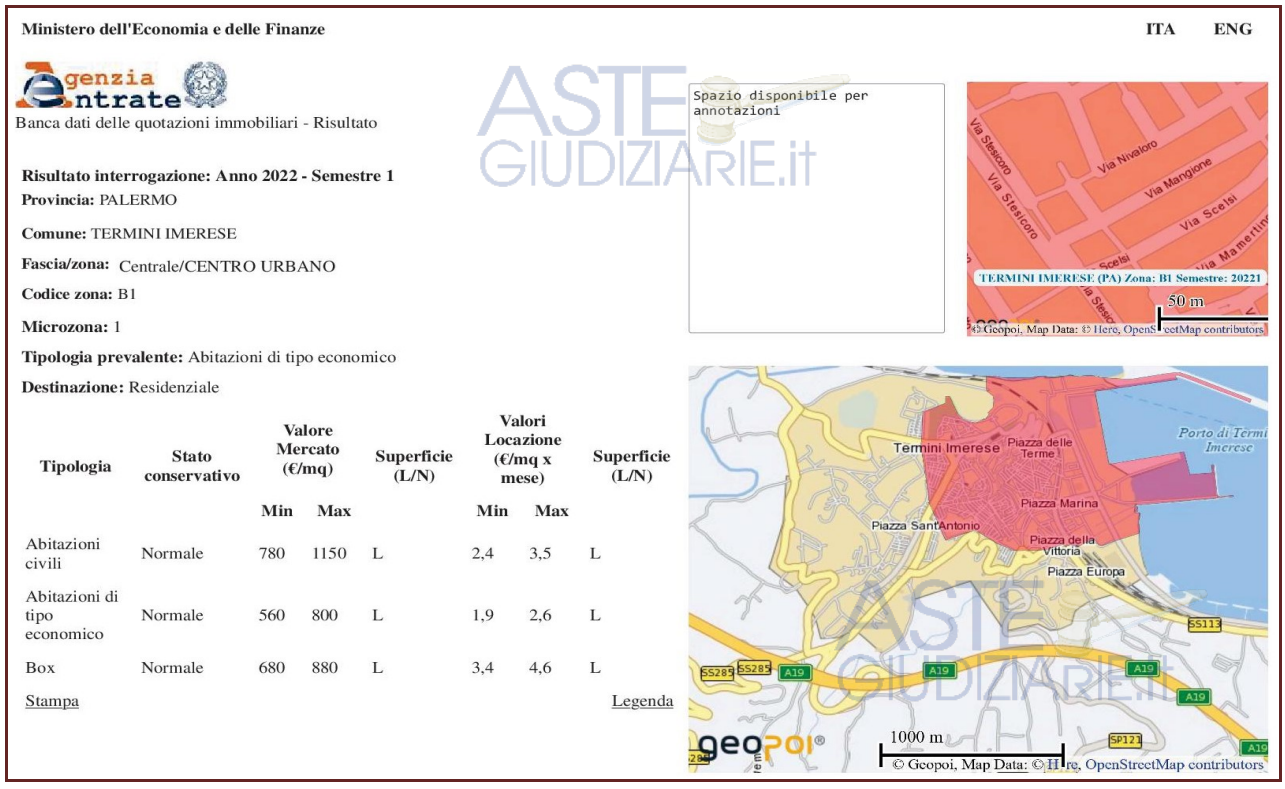
Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia del Territorio, individuano per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona **OMI**) di ciascun comune, un intervallo min./max., per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

L'interrogazione dei Valori OMI dell'Agenzia del Territorio, ha fornito i seguenti dati:

Periodo: anno 2022-sem. 1 **Comune:** Termini Imerese (PA) **Zona:** Centrale/Centro Urbano
Tipo di destinazione: Residenziale **Sup. di riferimento:** Lorda **Stato conservativo:** Normale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico **Vm min:** 560€/mq **Vm max:** 800€/mq

Consederando l'ampiezza e la varietà della zona OMI individuata, e la posizione dell'immobile rispetto ad essa, si prenderà in considerazione un valore inferiore a quello medio nello specifico di:

V_{omi}= 640,00 €/mq



Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: PALERMO
Comune: TERMINI IMERESE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	800	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	680	880	L	3,4	4,6	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Il valore unitario che verrà preso in considerazione per la stima dell'immobile è il risultato della media dei valori unitari ottenuti dalle analisi del mercato immobiliare e dai valori dell'OMI:

Vm= (510€/mq + 640 €/mq):2 **Vm = 575 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Correzioni di stima

Al valore del bene ottenuto dalla stima sintetica diretta, vengono adesso praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima, in quanto, la valutazione di comodie scomodi e l'apporto di alcune aggiunte o detrazioni, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione, rappresentano il percorso metodologico operativo per superare le criticità connesse al confronto fra beni, in particolare nel caso in oggetto dove, la discrepanza di valori fra quello scaturito dall'analisi di mercato svolta e quello ottenuto coi valori OMI, risultà consistente.

Nonostante infatti ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende, allo stesso tempo, a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico.

Gli aspetti consueti presi in esame per la comparazione con immobili simili sul mercato, hanno riguardato principalmente le caratteristiche di localizzazione e posizione e di tipologia (età del fabbricato, dimensioni superficiali, stato manutentivo, etc.).

CARATTERISTICA	STATO	COEFFICIENTE
FATTORI POSIZIONALI		
Servizi pubblici	Lontani	0,98
Servizi commerciali	Relativamente vicini	1,02
Parcheggi	Scarsi	0,98
Esposizione e panoramicità	Singola, a nord, su strada stretta	0.98
CARATTERISTICHE INTRINSECHE FABBRICATO/UNITA' ABITATIVA		
Regolarità urbanistico-edilizia	Da regolarizzare	0.98
Vetustà dell'edificio	Oltre 70 anni	0.90
Stato manutentivo	Ristrutturato a circa 10 anni	1.04
Stato locativo	Occupato dai proprietari	1,02
Grado di finitura del fabbricato	Discrete	1,02
Grado di finitura dell'immobile	Discrete	1.03
Distribuzione dell'unità imm.	Su tre piani collegati con scale	0.98
Spazi interni/consistenza	Sufficienti	1.02
Luminosità ambienti	Sufficiente	1.01
Areazione degli ambienti	Sufficiente	1.01
Infissi esterni	In legno doppi con vetri singoli	0.98
Servizi Igienici	Tripli-uno per piano	1.03
Livello tecnologico degli impianti	Normale	1.00
Riscaldamento	Condizionatori	0,98
	Coefficiente di differenziazione	**0.96**

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione pari a 0,96 che determina il valore finale dell'immobile in:

575 €/mq x 0.96= **552,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene N° 1 – Palazzina unifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa.	111,00 mq	552.00 €/mq	€ 61.272,00	100,00%	€ 61.272,00
				Valore di stima:	€ 61.272,00

Valore di stima: € 61.272,00

- ***Deprezzamenti***

Natura del deprezzamento	Valore
Riduzione minima del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	**9.191,00 €**
Oneri di regolarizzazione catastale	**450,00 €**
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	**10.006,00 €**
APE	**250,00 €**
Certificazioni di conformità degli impianti	**300,00 €**

Valore finale di stima: € 41.075,00

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.

Termini Imerese, li 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrigno Vincenzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- ✓ All. 1- Verbale di sopralluogo
- ✓ All. 2- Atto di compravendita
- ✓ All. 3- Certificato di residenza degli esecutati
- ✓ All. 4- Estratto dell'atto di matrimonio relativo agli esecutati
- ✓ All. 5- Estratto di mappa catastale
- ✓ All. 6- Confronto Ortofoto-Estratto di mappa catastale
- ✓ All. 7- Visura storica per immobile (abitazione)
- ✓ All. 8- Visura storica per immobile (autorimessa)
- ✓ All. 9- Planimetria catastale sub.2
- ✓ All. 10- Planimetria catastale sub 3
- ✓ All. 11- Confronto fra planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto
- ✓ All. 12- Planimetria dello stato di fatto
- ✓ All. 13- Rilievo fotografico dello stato di fatto
- ✓ All. 14- Ispezione ipotecaria
- ✓ All. 15- Assegnazione della casa coniugale
- ✓ All. 16- Estratti della Variante Generale al Centro Storico del PRG di Termini Imerese
- ✓ All. 17- Planimeria catastale d'impianto 1940 (attestazione di legittimità urbanistico-edilizia)
- ✓ All. 18- Valori OMI - I semestre 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Palazzina unifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa.

Il bene in oggetto è un fabbricato per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, costituito da un'unica unità abitativa di categoria catastale C/6 per il p.t. ed A/4, per i restanti due piani. La palazzina è sita nel comune di Termini Imerese in Via Nivaloro n. 11 e 11/b, in un'area ricadente in zona territoriale "A" del PRG comunale il quale la individua come "*Zona residenziale storica*", caratterizzata da un'edilizia insediativa di origine ottocentesca, costituita prevalentemente da cortine edilizie compatte e con limitati parcheggi. L'unità abitativa, rappresenta tipologicamente una palazzina a schiera semplice e come detto, si sviluppa su tre diversi livelli, (T,1,2) collegati da una scala interna.
Dal p.t. si accede, tramite la porta di ingresso, sia al vano scala che porta ai piani superiori, sia al locale adiacente, posizionato ad una quota di -0.75 ml rispetto al vano d'ingresso; il locale, accatastato come autorimessa, è adibito in realtà a camera da letto principale con ripostiglio e vano w.c. ricavato nel sottoscala ed ha anche un accesso indipendente su strada che è stato successivamente, parzialmente murato sul lato interno e modificato in finestra. L'altezza netta del locale è di ml 3.62. Il primo piano è costituito da un'ampia cucina soggiorno, da un w.c. con sanitari e lavabo e da un ripostiglio ricavato nel sottoscala. La cucina è provvista di apertura su di un balcone, mentre il w.c. ha una piccola finestra. L'altezza netta del piano è di ml 2,87. Il piano secondo è costituito da un pianerottolo di disimpegno, un ripostiglio senza aperture sull'esterno ed una cameretta con vano w.c. al suo interno. Il w.c. è fornito di lavabo, sanitari e box doccia ed ha un'apertura esterna costituita da una piccola finestra mentre, la camera, ha una porta finestra che si apre su un balconcino che non ha una struttura aggettante calpestabile. L'altezza netta del piano è di ml 2,77. Dal ripostiglio del secondo piano si accede poi, tramite una botola con scala retrattile, al sottotetto, di altezza media inferiore a ml 1,50, rappresentante quindi un'intercapedine non abitabile mentre la copertura risulta inclinata ad una falda. L'immobile, oggetto di interventi attorno al 2010, presenta delle discrete finiture sia per gli interni che per gli esterni; è dotato inoltre di impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto elettrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento; due condizionatori per il raffrescamento estivo, sono invece posti nella cucina-soggiorno e nella cameretta del secondo piano.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4788, sub. 2-3 Categorie A4 e C6.
- La palazzina viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Strumenti urbanistici approvati: -P.R.G. vigente del comune di Termini Imerese, redatto nel 1996, adottato con deliberazione n. 67/c del 05/10/1998 del commissario ad Acta, approvato con decreto dirigenziale n. 76 del 23 febbraio 2001 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica. Nel 2009 l'amministrazione Comunale ha definito un procedimento per introdurre modifiche normative e con D.D.G. assessoriale n. 785 del 24.07.09, è stata approvata la Variante al PRG relativamente alla Modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio.
-Variante Generale per il centro storico, adottato con deliberazione n. 54 del 26/04/2007 del consiglio comunale, approvato con decreto dirigenziale del 17 luglio 2008 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica, pubblicato sulla GURS n.37 del 14/08/2008
Zona omogenea interessata: "A" Centro Storico
Norme tecniche di attuazione: Variante Generale per il centro storico
Vincoli speciali: Vincolo paesaggistico L. 1497/39.
Prezzo base d'asta: € 41.075,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.075,00

Bene N° 1 – Palazzina per civile abitazione			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) -via Nivaloro 11 e 11/b, piani T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina unifamiliare Identificata al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 4788, sub. 2, Categoria A4 e sub. 3 Categoria C6	**Superficie**	111 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia per quanto riguarda le parti interne sia per quanto riguarda il prospetto e non necessita di alcun intervento urgente.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un fabbricato per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, costituito da un'unica unità abitativa di categoria catastale C/6 per il p.t. ed A/4, per i restanti due piani. La palazzina è sita nel comune di Termini Imerese in Via Nivaloro n. 11 e 11/b, in un'area ricadente in zona territoriale "A" del PRG comunale il quale la individua come "*Zona residenziale storica*", caratterizzata da un'edilizia insediativa di origine ottocentesca, costituita prevalentemente da cortine edilizie compatte e con limitati parcheggi. L'unità abitativa, rappresenta tipologicamente una palazzina a schiera semplice e come detto, si sviluppa su tre diversi livelli, (T,1,2) collegati da una scala interna. Dal p.t. si accede, tramite la porta di ingresso, sia al vano scala che porta ai piani superiori, sia al locale adiacente, posizionato ad una quota di -0.75 ml rispetto al vano d'ingresso; il locale, accatastato come autorimessa, è adibito in realtà a camera da letto principale con ripostiglio e vano w.c. ricavato nel sottoscala ed ha anche un accesso indipendente su strada che è stato successivamente, parzialmente murato sul lato interno e modificato in finestra. L'altezza netta del locale è di ml 3.62. Il primo piano è costituito da un'ampia cucina soggiorno, da un w.c. con sanitari e lavabo e da un ripostiglio ricavato nel sottoscala. La cucina è provvista di apertura su di un balcone, mentre il w.c. ha una piccola finestra. L'altezza netta del piano è di ml 2,87. Il piano secondo è costituito da un pianerottolo di disimpegno, un ripostiglio senza aperture sull'esterno ed una cameretta con vano w.c. al suo interno. Il w.c. è fornito di lavabo, sanitari e box doccia ed ha un'apertura esterna costituita da una piccola finestra mentre, la camera, ha una porta finestra che si apre su un balconcino che non ha una struttura aggettante calpestabile. L'altezza netta del piano è di ml 2,77. Dal ripostiglio del secondo piano si accede poi, tramite una botola con scala retrattile, al sottotetto, di altezza media inferiore a ml 1,50, rappresentante quindi un'intercapedine non abitabile mentre la copertura risulta inclinata ad una falda. L'immobile, oggetto di interventi attorno al 2010, presenta delle discrete finiture sia per gli interni che per gli esterni; è dotato inoltre di impianti idrico e fognario allacciati alle reti comunali e di impianto elettrico, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento; due condizionatori per il raffrescamento estivo, sono invece posti nella cucina-soggiorno e nella cameretta del secondo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato stabilmente dalla debitrice e dalle due figlie.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritta il 19/06/2012 presso la Conservatoria di Palermo
  Reg. gen. 28454 - Reg. part. 2476
  Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
  Importo: € 205.139,76
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
  Contro ****Omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Termini Imerese
  Trascritto il 07/02/2022 presso la Conservatoria di Palermo
  Reg. gen. 5221 - Reg. part. 4092
  Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
  Contro ****Omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009