

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neglia Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.173,98	12



INCARICO

All'udienza del 06/05/2022, il sottoscritto Ing. Neglia Salvatore, con studio in Via Garibaldi, 39 - 90018 - Termini Imerese (PA), email info@ingneglia.com, PEC salvatore.neglia1@ordineingpa.it, Tel. 371 1619088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. Il prospetto dell'edificio risulta essere rifinito e senza evidenti segni di ammaloramento. L'immobile è composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e un WC.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con Via Santa Teresa, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,74 m	Primo
Balcone	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				70,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991 al 30/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 599, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2
Dal 30/06/2003 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 599, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	599	6		A3	2	4.5			1	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

PATTI

L'immobile è stato concesso in locazione dall'esecutato al **** Omissis **** con regolare contratto di locazione della durata 3+2, stipulato in data 13/11/2017 e fino al 12/11/2020 prorogato per altri due anni in mancanza di disdetta (non intervenuta).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato. Le pareti interne risultano tinteggiate di colori chiari, prevalentemente bianco. I pavimenti sono in gress chiaro e si presentano in buono stato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e non presentano evidenti segni di usura e/o danneggiamenti. Gli infissi esterni sono dotati di persiane. Risulta presente una perdita nel pluviale di raccolta acque piovane che causa infiltrazione nel sottobalcone dell'appartamento posto al secondo piano. Tale infiltrazione è limitata a una piccola porzione del sottobalcone e non interessa l'interno dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'edificio non risulta costituito in condominio. Vi è, in comune ad altri appartamenti, solo il portone e la scala di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta esposto a Nord affacciandosi su via S. Teresa mentre a Sud vi è la presenza di un pozzo luce. A Est e Ovest confina con altra proprietà.

L'altezza interna utile è mediamente pari a 2,74 m.

Le strutture verticali si presentano in buono stato sia internamente che esternamente.

La pavimentazione interna è in gress e non necessita di ristrutturazione

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo dotati di veneziane.

La scala comune agli altri immobili è in buono stato con pareti tinteggiate di bianco, pavimenti in marmo e ringhiera metallica nera.

L'impianto elettrico e idrico sono sotto traccia.



Non è presente posto auto dedicato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 330,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991 al 30/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Girolamo Tripoli	31/12/1991	24289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Palermo	11/01/1992	1542	1333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/2003 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zalapi Domenico	30/08/2003	33776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Palermo	09/07/2003	29056	20998



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2010		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zalap' Domenico	10/12/2010	53208	7802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Palermo	15/12/2010	67217	43979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
 Iscritto a Palermo il 15/12/2010
 Reg. gen. 67218 - Reg. part. 14758
 Importo: € 157.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 105.000,00
 Percentuale interessi: 2,40 %
 Rogante: Zalapì Domenico
 Data: 10/12/2010



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 17/03/2022

Reg. gen. 17070 - Reg. part. 13532

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato in assenza di titolo autorizzativo stante che i lavori di costruzione sono iniziati in data antecedente al 1967

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto ha subito, nel 2010 interventi di ristrutturazione consistenti in diversa distribuzione interna. Detto intervento è stato realizzato in assenza di apposito titolo abilitativo urbanistico sebbene a seguito dello stesso sia stato eseguito aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico caratterizzato da bene indivisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3
Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. Il prospetto



dell'edificio risulta essere rifinito e senza evidenti segni di ammaloramento. L'immobile è composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e un WC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 599, Sub. 6, Categoria A3Valore di stima del bene: € 44.637,75

Per la valutazione degli immobili si è utilizzato il metodo di stima secondo il confronto di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3	70,02 mq	750,00 €/mq	€ 52.515,00	85,00%	€ 44.637,75
				Valore di stima:	€ 44.637,75

Valore di stima: € 44.637,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 38.173,98

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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 01/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Neglia Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria ante lavori 2010
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria successiva ai lavori del 2010
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo stato di fatto
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo difformità
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Concessione edilizia - Nota uff. Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3
Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. Il prospetto dell'edificio risulta essere rifinito e senza evidenti segni di ammaloramento. L'immobile è composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e un WC. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 599, Sub. 6, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato in assenza di titolo autorizzativo stante che i lavori di costruzione sono iniziati in data antecedente al 1967

Prezzo base d'asta: € 38.173,98



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.173,98

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Santa Teresa n. 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 599, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	70,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato. Le pareti interne risultano tinteggiate di colori chiari, prevalentemente bianco. I pavimenti sono in gress chiaro e si presentano in buono stato. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e non presentano evidenti segni di usura e/o danneggiamenti. Gli infissi esterni sono dotati di persiane. Risulta presente una perdita nel pluviale di raccolta acque piovane che causa infiltrazione nel sottobalcone dell'appartamento posto al secondo piano. Tale infiltrazione è limitata a una piccola porzione del sottobalcone e non interessa l'interno dell'immobile.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. Il prospetto dell'edificio risulta essere rifinito e senza evidenti segni di ammaloramento. L'immobile è composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e un WC.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

