
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:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Email:

Pec:

Arch. VINCENZO FERRIGNO

FRRVCN75A10G273X

05873730823

via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese

ferrignovincenzo@hotmail.it

vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it

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

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

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.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO DI ZONA

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 dall'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**.

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*** proprietaria 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*** proprietaria 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*** proprietaria 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.

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.

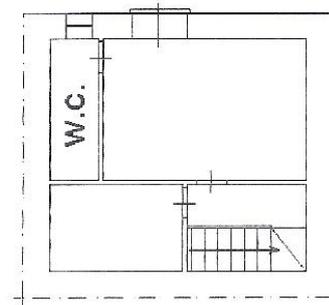
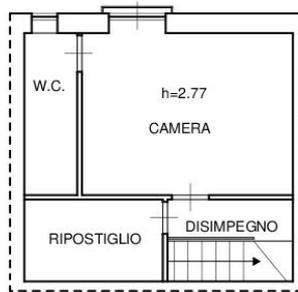
Oneri stimati tramite procedura docfa:

-spese catastali € 50,00

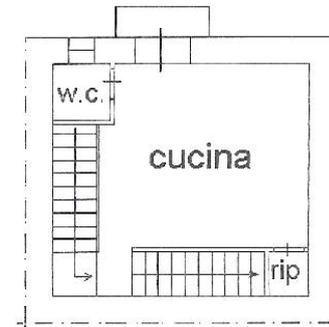
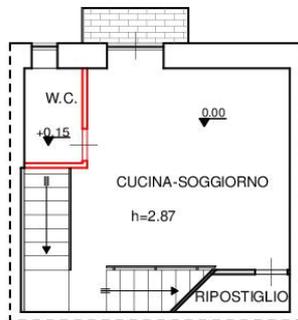
-spese tecniche € 400,00

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

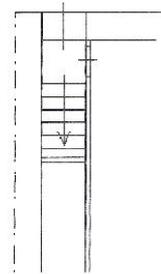
PIANO SECONDO



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

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.

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 hanno 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 inclinata 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.

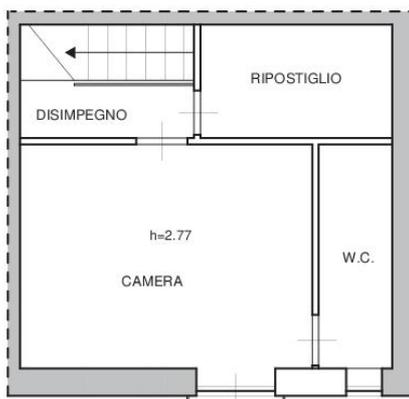
Infissi esterni ed interni: infissi esterni: persiane in legno con vetro singolo e battenti interni; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato;

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.

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



Foto 1. Prospetto della palazzina



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



Via Nivaloro

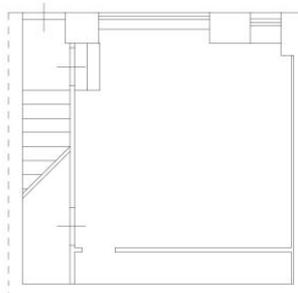


Foto 2. Prospetto da altra angolazione



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



Foto 5. Accesso alla camera da letto dal vano scala



Foto 6. Vista della camera da letto

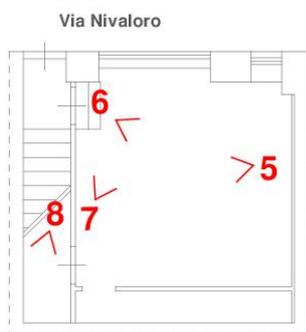


Foto 7. Particolare del portone di ingresso parzialmente murato e modificato in finestra



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



Foto 9. Vano scala d'accesso al primo piano



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

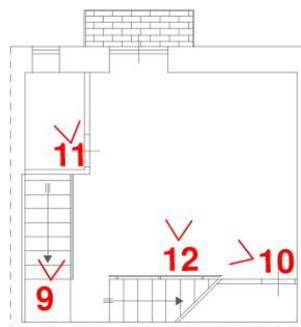


Foto 11. W.c.



Foto 12. Cucina-soggiorno

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

Interni piano primo

3



Foto 13. Cucina



Foto 14. Ripostiglio sottoscala

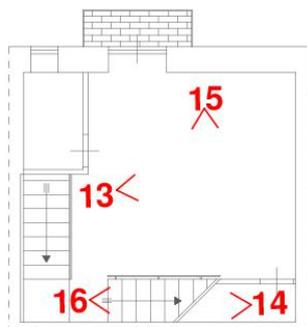


Foto 15. Vista della scala che conduce al secondo piano



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



Foto 17. Cameretta



Foto 19. Bagno

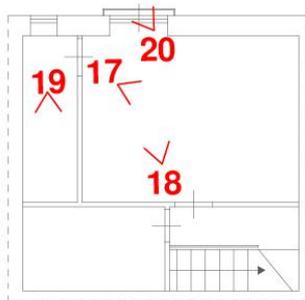


Foto 18. Cameretta



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



Foto 21. Disimpegno



Foto 23. Botola di accesso al sottotetto

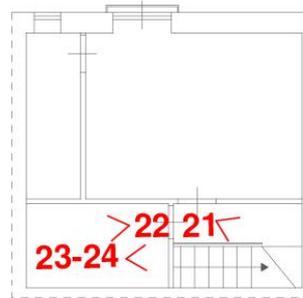


Foto 22. Ripostiglio



Foto 24. Sottotetto

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

Interni piano secondo

6

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		

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 eseguiti, verrà inserito come allegato.

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 separazione 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*****

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 seguenti 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 sì 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

dall'ispezione visiva effettuata dal sottoscritto, 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, conforme 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.

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	
		<hr/>
	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.

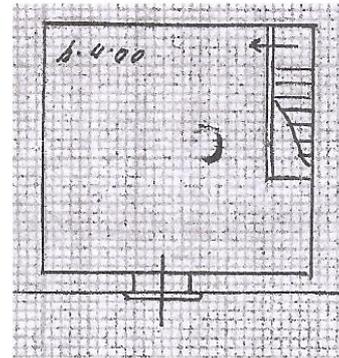
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

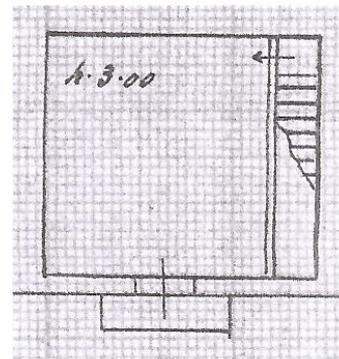
¹ L'importo corretto della sanzione è determinato previa perizia di stima effettuata dall'Ente preposto

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].

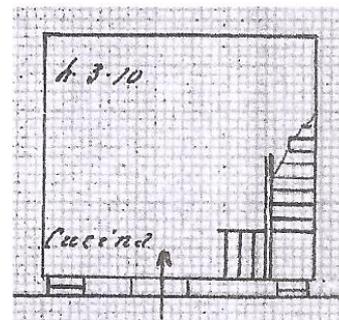
PIANO SECONDO



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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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 simili 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 fundamentalmente 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:

$$V_m = 510,00 \text{ €/mq}$$

Stima sintetica parametrica con i parametri dell'OMI

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agazia 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'Agazia 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

Conseguentemente 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:

$$V_{omi} = 640,00 \text{ €/mq}$$

Ministero dell'Economia e delle Finanze

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)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
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

ITA ENG

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

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:

$$V_m = (510\text{€/mq} + 640 \text{ €/mq}):2 \quad V_m = 575 \text{ €/mq}$$

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, risultò 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:

$$575 \text{ €/mq} \times 0.96 = 552,00 \text{ €/mq}$$

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

- **Deprezamenti**

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

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2022 DEL R.G.E.**

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:	<p>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 calpestable. 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.</p>		
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.		

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****