

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 130/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.037,29	13



INCARICO

All'udienza del 17/06/2021, il sottoscritto

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2021 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 Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10

DESCRIZIONE

Immobile ubicato in Geraci Siculo (PA) costituito al piano terra da una cucina e un w.c., al piano primo da una camera da letto e un w.c. con doccia, al piano secondo da una camera e un w.c, al piano scantinato da un locale deposito.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Sergio Oliva

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10

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:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)



Dalla documentazione catastale risulta la seguente titolarità: [REDACTED] nuda proprietà 1/1.

[REDACTED] si provvede nella presente CTU a riportare i dati corretti ma da aggiornare catastalmente.

CONFINI

L'immobile confina con via del Pino, via del Conte e proprietà di [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,65 mq	30,70 mq	0,50	15,35 mq	3,00 m	Piano S1
Abitazione	21,36 mq	30,84 mq	1,00	30,84 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	22,82 mq	39,53 mq	1,00	39,53 mq	2,66 m	Primo
Abitazione	21,57 mq	28,90 mq	1,00	28,90 mq	2,66 m	Secondo
Balcone scoperto	0,73 mq	0,73 mq	0,25	0,18 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	1,68 mq	1,68 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	1,17 mq	1,17 mq	0,25	0,29 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	1,14 mq	1,14 mq	0,25	0,28 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				116,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2001 al 14/03/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 317 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 119,82

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	317			A6	4	4 vani		119,82 €	T-1-2-S1-S2	

Corrispondenza catastale

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

in visura catastale viene indicata la presenza di un secondo piano scantinato, ma dal sopralluogo effettuato non si è riscontrata la presenza di predetto piano.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta esternamente in mediocre stato conservativo. La muratura a faccia vista si presenta in discreto stato.

Internamente l'immobile presenta estesi segni di umidità sia sulle pareti che nei soffitti. Si riscontrano lesioni e porzioni di intonaci in distacco. Gli infissi in legno con vetro singolo e persiane risultano logori e malmessi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non sono presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è composto da un piano seminterrato, piano terra e due elevazioni.

La struttura in muratura portante è da ristrutturare integralmente così come i solai.

Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati sebbene richiedano interventi di ristrutturazione per via delle estese lesioni e infiltrazioni.

Il piano seminterrato è sul rustico. Anche detto piano risulta da ristrutturare.

È presente un impianto elettrico sotto traccia sebbene non sia a norma e non ne è noto lo stato. Non vi è impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1976 al 13/08/1991		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1991 al 11/11/1991		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/1991 al 24/04/1992		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/1992 al 22/11/2001		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2001		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalla documentazione catastale risulta la seguente titolarità: [REDACTED]

Tuttavia, essendo [REDACTED] la proprietà dell'immobile in quota 1/1 è [REDACTED] al fine di allineare la nuova situazione della proprietà occorre che venga eseguita una voltura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 26/10/2020
Reg. gen. 43368 - Reg. part. 30953
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificazione dell'immobile è antecedente al 1942 e pertanto non risultava necessaria alcuna autorizzazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10
 Immobile ubicato in Geraci Siculo (PA) costituito al piano terra da una cucina e un w.c., al piano primo da una camera da letto e un w.c. con doccia, al piano secondo da una camera e un w.c, al piano scantinato da un locale deposito.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 317, Categoria A6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.215,60
 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	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10	116,21 mq	437,50 €/mq	€ 50.841,88	85,00%	€ 43.215,60
				Valore di stima:	€ 43.215,60

Valore di stima: € 50.841,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile privo di ascensore	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione - Immobile da ristrutturare	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione - Età edificio oltre 40 anni in stato scadente	15,00	%
IMU anni 2016-2021	1198,00	€
TASI anni 2016-2021	80,00	€
ACQUA anni 2016-2018	39,84	€
Voltura catastale	150,00	€

Valore finale di stima: € 29.037,29

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.

Alla data 01/09/2021 risultano pendenze a carico XXXXXXXXXXXX riferiti all'immobile oggetto di stima. Tali pendenze restando, a carico dell'acquirente, saranno detratte dall'importo a base d'asta.

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 30/03/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo planimetrico
- ✓ Altri allegati - Resoconto tributario e pendenze pagamenti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10
Immobile ubicato in Geraci Siculo (PA) costituito al piano terra da una cucina e un w.c., al piano primo da una camera da letto e un w.c. con doccia, al piano secondo da una camera e un w.c, al piano scantinato da un locale deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 317, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificazione dell'immobile è antecedente al 1942 e pertanto non risultava necessaria alcuna autorizzazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 29.037,29



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.037,29

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Geraci Siculo (PA) - via Conte n.10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 317, Categoria A6	Superficie	116,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta esternamente in mediocre stato conservativo. La muratura a faccia vista si presenta in discreto stato. Internamente l'immobile presenta estesi segni di umidità sia sulle pareti che nei soffitti. Si riscontrano lesioni e porzioni di intonaci in distacco. Gli infissi in legno con vetro singolo e persiane risultano logori e malmessi.		
Descrizione:	Immobile ubicato in Geraci Siculo (PA) costituito al piano terra da una cucina e un w.c., al piano primo da una camera da letto e un w.c. con doccia, al piano secondo da una camera e un w.c, al piano scantinato da un locale deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

