
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aiena Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Ing. Aiena Luca, con studio in Via del Frassino, 7B - 90036 - Misilmeri (PA), email lucaaiena@gmail.com, PEC luca.aiena@pec.it, Tel. 3490090803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2024 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 Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, posto al piano terzo. Localizzato all'interno del centro abitato del comune di Belmonte Mezzagno, distante circa 20 km da Palermo, capoluogo di provincia. L'unità immobiliare è posizionata in centro urbano ben servita da servizi ambulatoriali, attività commerciali, luoghi di culto e scuole. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, wc, ripostiglio e due vani letto. L'unità immobiliare non è dotata di ascensore e vi si accede da pubblica via con androne scala comune agli altri Sub.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

NORD: Via Giacomo Brodolini

SUD: Via Filippo Turati

EST: Via Anna Kulascioff

OVEST: P.lla 592

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	3
Veranda	5,00 mq	5,00 mq	0,7	3,50 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,3	6,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1993 al 18/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 593, Sub. 4 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 Rendita € 115,69 Piano 3
Dal 18/06/2006 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 593, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 159,07 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	593	6		A4	7	5,5	90 mq	159,07 €	3	

STATO CONSERVATIVO

Discreto

PARTI COMUNI

Sub.7 locale tecnico/vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N/D

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è stato edificato con sistema strutturale intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Attualmente non vi sono vizi alle strutture o difetti riscontrabili da sopralluogo. L'immobile al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi, con stato di conservazione sufficiente. La pavimentazione interna è di tipo ceramica, infissi interni in legno e infissi esterni a persiane in legno. L'immobile è privo di sistema di riscaldamento. Lo scaldacqua è di tipo elettrico. L'abitazione è costituita da un vano cucina, wc, soggiorno, ripostiglio, due camere da letto e veranda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, coniuge e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1993 al 18/01/2006	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE CONSENSUALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNA RUFFINO	16/12/1993	8444	1291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA ASSUNTA LO PICCOLO	18/01/2006	15342	4653
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Delle Entrate - Palermo	19/01/2006	3533	1911
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile costruito in assenza di titolo edilizio, per il quale successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 16/1997 dal Comune di Belmonte Mezzagno

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia in sanatoria n. 16/1997 rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno.

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.

Si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Nello specifico si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di veranda. Si stimano costi per la regolarizzazione pari a 3.500,00 €

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 Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3
Appartamento facente parte di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, posto al piano terzo. Localizzato all'interno del centro abitato del comune di Belmonte Mezzagno, distante circa 20 km da Palermo, capoluogo di provincia. L'unità immobiliare è posizionata in centro urbano ben servita da servizi ambulatoriali, attività commerciali, luoghi di culto e scuole. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, wc, ripostiglio e due vani letto. L'unità immobiliare non è dotata di ascensore e vi si accede da pubblica via con androne scala comune agli altri Sub.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 593, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.500,00
Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del

confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Sono stati utilizzati n. 3 asking price (annuncio immobiliare presso sito internet di settore). I valori di stima sono stati arrotondati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3	90,40 mq	450,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
				Valore di stima:	€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Vendita Forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.000,00

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Sono stati utilizzati n. 3 asking price (annuncio immobiliare presso sito internet di settore). I valori di stima sono stati arrotondati.

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.

Misilmeri, li 17/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Aiema Luca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione Edilizia/Elaborati Grafici (Aggiornamento al 01/12/1997)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 31/12/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Stato di Famiglia (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato Civile (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto U.I. (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo/Planimetrie di Confronto (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Atto Notarile (Aggiornamento al 17/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3
Appartamento facente parte di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, posto al piano terzo. Localizzato all'interno del centro abitato del comune di Belmonte Mezzagno, distante circa 20 km da Palermo, capoluogo di provincia. L'unità immobiliare è posizionata in centro urbano ben servita da servizi ambulatoriali, attività commerciali, luoghi di culto e scuole. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, wc, ripostiglio e due vani letto. L'unità immobiliare non è dotata di ascensore e vi si accede da pubblica via con androne scala comune agli altri Sub. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 593, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile costruito in assenza di titolo edilizio, per il quale successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 16/1997 dal Comune di Belmonte Mezzagno

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - VIA FILIPPO TURATI n. 23, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 593, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	90,40 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, posto al piano terzo. Localizzato all'interno del centro abitato del comune di Belmonte Mezzagno, distante circa 20 km da Palermo, capoluogo di provincia. L'unità immobiliare è posizionata in centro urbano ben servita da servizi ambulatoriali, attività commerciali, luoghi di culto e scuole. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, wc, ripostiglio e due vani letto. L'unità immobiliare non è dotata di ascensore e vi si accede da pubblica via con androne scala comune agli altri Sub.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, coniuge e figli.		