

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neglia Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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 97/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.413,50	12



INCARICO

All'udienza del 19/08/2024, 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 26/08/2024 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 Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4

DESCRIZIONE

unità immobiliare sita in Bagheria (PA) via Rosolino Pilo n. 4, P. 2, riportato al catasto di Bagheria al foglio 13, particella 1294, subalterno 4, categoria A/2, vani 6,5, R.C. Euro 386,05.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a Sud con stessa ditta, a Nord con via Consolare, a Est con via Rosolino Pilo e a Ovest con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione A	58,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	2
Balcone A	15,90 mq	15,90 mq	0,25	3,98 mq	0,00 m	2
Abitazione B	64,60 mq	62,85 mq	1	62,85 mq	0,00 m	2
Balcone B	7,51 mq	7,51 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	2
Ingresso	4,62 mq	4,62 mq	1	4,62 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,33 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di pignoramento risulta diviso in due unità indipendenti le quali hanno in comune un ingresso e l'utenza elettrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1994 al 20/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.2 Rendita € 386,05
Dal 20/01/1995 al 29/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 386,05
Dal 29/12/2001 al 20/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 386,05



Dal 20/07/2015 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 386,05
------------------------------	-------------------	--

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
	13	1294	4		A2	2	6.5		386,05 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Sono presenti tracce di umidità nella camera da letto patronale dell'unità A.

Risultano presenti delle lesioni nei prospetti esterni le quali richiedono interventi di messa in sicurezza e ripristino. Internamente vi sono delle lesioni nelle tramezzature interne in cartongesso e a due pilastri. Un camerino presenta segni di infiltrazione causati da una perdita proveniente dal piano superiore.

PARTI COMUNI



Il bene oggetto di pignoramento posto al secondo piano ha in comune con le unità ai piani primo e terzo solo l'ingresso e le scale.

Il bene risulta diviso in due unità immobiliari indipendenti le quali hanno in comune l'area di ingresso costituita da un ambiente ove sono ubicati i contatori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. I pavimenti sono in gress.

Gli impianti sono sotto traccia, non sono presenti termosifoni o impianto di allarme. Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di avvolgibili in pvc.

Le pareti interne non sono sul ristucco e risultano titeggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2001 al 20/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/12/2001	32554	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/01/2002	1479	1247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		██████████	20/07/2015	6992	5428
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/07/2015	29119	22164
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 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 Mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 21/07/2015
Reg. gen. 29122 - Reg. part. 3240
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: **COCCO Livia**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 25/02/2018
Reg. gen. 17651 - Reg. part. 2315
Importo: € 53.928,93
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 18/06/2024
Reg. gen. 29594 - Reg. part. 23806
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato con concessione edilizia n. 83/79 del 29/05/1979 rilasciata dal Comune di Bagheria e successivo Certificato di Abitabilità.
Successivamente è stato eseguito frazionamento dell'immobile in n. 2 unità in forza dei Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n, 114/15 del 09/09/2015.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme al progetto di frazionamento in n. 2 unità in forza dei Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n, 114/15 del 09/09/2015.

VI sono delle dofformità con la planimetria catastale regolarizzabili con semplice aggiornamento catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima è stata condotta considerando l'immobile come lotto unico stante che appartenente ad unico proprietario.

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 Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4
 unità immobiliare sita in Bagheria (PA) via Rosolino Pilo n. 4, P. 2, riportato al catasto di Bagheria al foglio 13, particella 1294, subalterno 4, categoria A/2, vani 6,5, R.C. Euro 386,05.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 138.330,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4	138,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 138.330,00	100,00%	€ 138.330,00
				Valore di stima:	€ 138.330,00

Valore di stima: € 138.330,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita forzata	5,00	%

Valore finale di stima: € 131.413,50

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 17/11/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4
unità immobiliare sita in Bagheria (PA) via Rosolino Pilo n. 4, P. 2, riportato al catasto di Bagheria al foglio 13, particella 1294, subalterno 4, categoria A/2, vani 6,5, R.C. Euro 386,05. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato con concessione edilizia n. 83/79 del 29/05/1979 rilasciata dal Comune di Bagheria e successivo Certificato di Abitabilità. Successivamente è stato eseguito frazionamento dell'immobile in n. 2 unità in forza dei Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n, 114/15 del 09/09/2015.

Prezzo base d'asta: € 131.413,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.413,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Rosolino Pilo n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1294, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	138,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Sono presenti tracce di umidità nella camera da letto patronale dell'unità A. Risultano presenti delle lesioni nei prospetti esterni le quali richiedono interventi di messa in sicurezza e ripristino. Internamente vi sono delle lesioni nelle tramezzature interne in cartongesso e a due pilastri. Un camerino presenta segni di infiltrazione causati da una perdita proveniente dal piano superiore.		
Descrizione:	unità immobiliare sita in Bagheria (PA) via Rosolino Pilo n. 4, P. 2, riportato al catasto di Bagheria al foglio 13, particella 1294, subalterno 4, categoria A/2, vani 6,5, R.C. Euro 386,05.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

