
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Armetta Antonella, nell' Esecuzione Immobiliare **63/2024 del R.G.E.**

promossa da

*P.Iva e Codice fiscale: n. ****

*Sede Legale****

Roma 00196

E per essa

*P.IVA e C.F. ****

*Sede ****

Verona (VR - 37135)

contro

*** **

*C.F. *****

*via ****

90037 - SCIARA (PA)

*Nato a *** (PA) il *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarietà	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria dati catastali	13
Dati catastali.....	14
Stato conservativo	16
Parti comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze ventennali	18
Formalita pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	19
Elenco allegati.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Schema riassuntivo.....	26
Formalità da cancellare	27

INCARICO

All'udienza del 08.07.2024, la sottoscritta Arch. Armetta Antonella, con studio in Via Leonardo Ximenes, 19 - 90139 - Palermo (PA), email anto.armetta@gmail.com, PEC architettoarmetta@pec.it, Tel. 3479504295, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica depositando il Verbale di Accettazione dell'Incarico in data 17.07.2024. Avendo ricevuto il pagamento dell'acconto disposto dal Giudice dal Creditore procedente, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal Creditore procedente in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 19.09.2024 infatti si provvedeva a depositare telematicamente la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, da cui è risultato che la documentazione era incompleta. In data 11.09.2024 si effettuava un sopralluogo presso l'immobile, si scattavano fotografie e si eseguivano i rilievi metrici. Terminate le operazioni si redigeva apposito verbale (**All. 1**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Appartamento sito nel comune di SCIARA (Pa), via Anime Sante n. 50, censito al C.F. al foglio 7, part. 1533, cat. A/4, cl. 3, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1).

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel centro abitato del paesino di Sciarà, caratterizzato da edilizia a schiera a due-tre elevazioni. Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, su tre livelli, sito nel Comune di Sciarà (Pa), via Anime Sante n. 50. Si precisa che rispetto alla denominazione toponomastica risultante dalla visura catastale, dove si indica che l'immobile non ha numero civico (s.n.c.) in realtà il civico è il n. 50. Il

bene è così censito al C.F. del Comune di Sciarra: foglio 7, part. 1533, cat. A/4, cl. 3, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1).

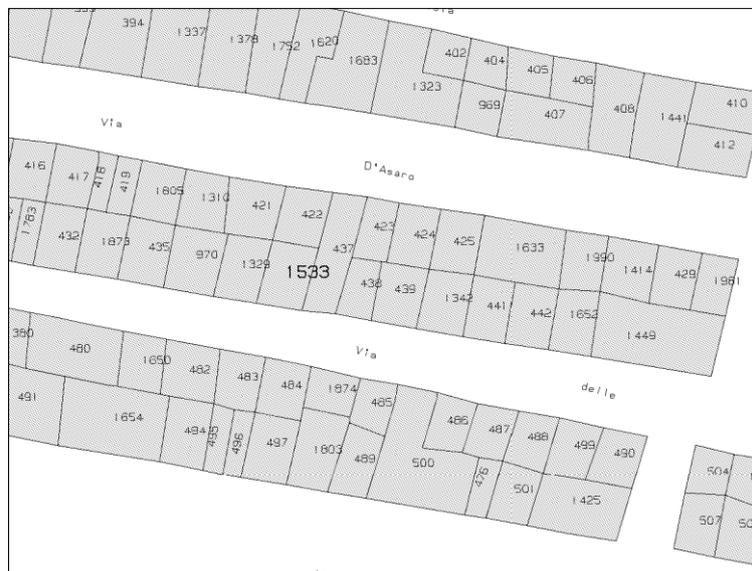
Il **diritto reale** dell'esecutato (1/1 di piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di atto di compravendita. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Appartamento sito nel comune di SCIARA (Pa), via Anime Sante n. 50, censito al C.F. al foglio 7, part. 1533, cat. A/4, cl. 3, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1).

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra la mappa catastale (**all. 2**) e una foto satellitare attuale (**all. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi



Estratto di mappa (ALL. 2)



Inquadramento particella 1533 del foglio 7 su ortofoto mediante Stimatrix for Maps (all.3)

L'immobile, che è costituito dalla tipica palazzina a schiera, dove l'appartamento è articolato su tre livelli (piano terra, primo e secondo), è realizzato in muratura portante ante 1967. È costituito al piano terra da un ingresso direttamente sulla sala da pranzo, cucina, soggiorno senza finestra, bagno, ripostiglio e antibagno. Tramite una scala a unica rampa si giunge al primo piano dove sono state ricavate due camere da letto, di cui solo una dotata di finestra, e piccolo ripostiglio. Infine, l'ultima rampa di scale conduce al piano secondo, allo stato grezzo, coperto con tetto a falda in legno e tegole, adibito a deposito. L'unica esposizione dei vani ai vari livelli si ha sul prospetto principale che si affaccia sulla via Anime Sante. Gli altri lati del fabbricato sono ciechi. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico senza le certificazioni di conformità. Gli infissi esterni sono in legno con persiane. Le porte interne sono in tamburato di legno. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di scagliette di marmo al piano terra, segato di marmo al piano primo e battuto di cemento al piano secondo. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica commerciale. I muri interni sono intonacati e tinteggiati. Il prospetto esterno non è intonacato né tinteggiato. Lo stato di manutenzione sia interno dell'appartamento sia esterno è mediocre.



Foto 1. Vista esterna dell'edificio su via Anime Sante n. 50



Foto 2. Piano terra - stanza da pranzo



Foto 3. Stanza da pranzo e cucina



Foto 4. Cucina



Foto 5. Piano terra - soggiorno



Foto 6. Piano primo - Camera da letto con balcone su via Anime Sante



Foto 7. Piano primo - cameretta



Foto 8. Piano secondo - mansarda

Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta oggi completa. Il Creditore precedente ha depositato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, coprendo la storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, in cui si evidenziava la mancanza di alcune trascrizioni di accettazione di eredità. In data 12.10.2024 la scrivente ha effettuato una Ispezione ipotecaria (**All. 10**) verificando che il Creditore precedente ha proceduto in data 20.06.2024 a trascrivere le accettazioni tacite di eredità, pertanto risulta perfezionata la continuità delle trascrizioni e del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

Il bene è di piena proprietà del debitore esecutato che è celibe.

Confini

L'immobile confina a nord con la particella 422 del foglio 7, a sud con la via Anime Sante, a est con la particella 437 e a ovest con la particella 1328.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO	10,92 mq	11 mq	1	11 mq	3,00 m	TERRA
CUCINA	7,90 mq	8 mq	1	8 mq	3,00 m	TERRA
PRANZO	15,75 mq	16 mq	1	16 mq	3,00 m	TERRA
BAGNO	4,8 mq	5 mq	1	5 mq	3,00 m	TERRA
RIPOSTIGLIO sottoscala	1,50 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	3,00 m	TERRA
ANTIBAGNO	2,56 mq	2,60 mq	1	3 mq	3,00 m	TERRA
RIPOSTIGLIO	1,74 mq	1,80 mq	1	2 mq	3,00 m	TERRA
SCALA						
CAMERETTA	19,00 mq	19 mq	1	19 mq	3,00 m	PRIMO

CAMERA	16,66 mq	17	1	17 mq		PRIMO
RIPOSTIGLIO	2,63 mq	3 mq	1	3 mq	3,00 m	PRIMO
BALCONI	2 mq	2 mq	0,35	0,7 mq		PRIMO E SECONDO
MANSARDA	48 mq	48 mq	0,70	33 mq		SECONDO
Totale superficie convenzionale:				119,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119 mq		

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*

- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
 f) 10 % dei giardini di ville e villini fino a 25 mq. L'eccedenza si calcola al 2% ",

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Cronistoria Dati Catastali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reali, come può evincersi dalle visure catastali attuale (**All. 4**) e storica (**All. 5**).

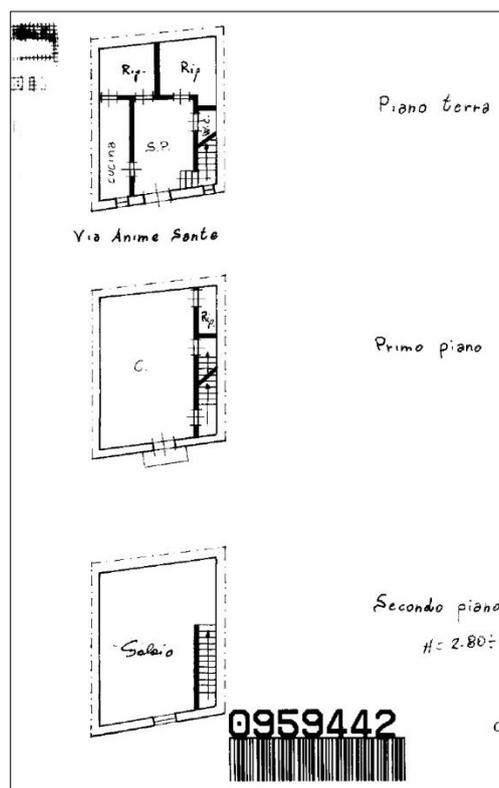
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2008 ad oggi	*** nato a Termini Imerese (PA) il ***	Foglio 7, particella 1533, cat. A/4
Dal 14/03/2007 al 17/03/2008	****, nato a Sciara il *** (quota 4/36) *** ***, nato a Sciara il ***(quota 4/36) *** ***, nato a Sciara il ***(quota 1/36) *** ***, nata a Roccamena il *** (quota 9/36) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 9/36) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 9/36)	Foglio 7, particella 1533, cat. A/4
Dal 12/12/2006 al 14/03/2007	**** ***, nato a Sciara il *** (quota 136) *** ***, nato a Sciara il ***(quota 1/36) *** ***, nato a Sciara il ***(quota 1/36) **** ***, nato a Sciara il *** (quota 24/36) *** ***, nata a Roccamena il *** (quota 3/36) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 3/36) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 3/36)	Foglio 7, particella 1533, cat. A/4
Dal 25/07/2002 al 12/12/2006	*** ***, nato a Sciara il *** (quota 8/12) *** ***, nata a Roccamena il *** (quota 1/12) *** ***, nata a Sciara *** (quota 1/12) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 1/12) *** ***, nata a Sciara il *** (quota 1/12)	Foglio 7, particella 1533, cat. A/4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Se z.	Foglio	Part.	Sub .	Zon a Cens .	Categori a	Clas se	Consistenza	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffato	
	7	1533			A/4	3	5 vani	119mq	198,84 €	Terra/1°/2°		

Corrispondenza catastale

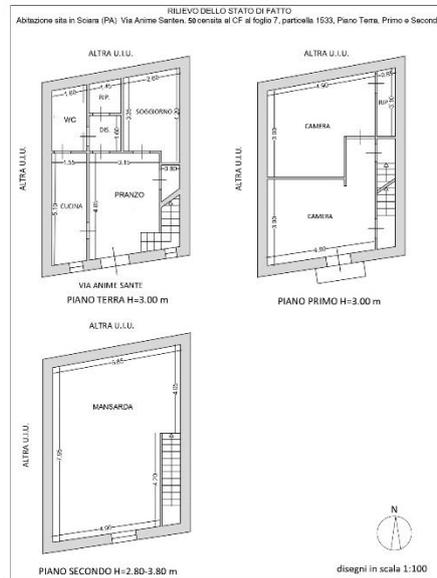
Dalle verifiche effettuate e dai riscontri sui luoghi si è appurato che vi sono alcune difformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale. Le difformità rilevate consistono in una diversa distribuzione interna.



Planimetria catastale (All. 6)

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. TARDIVA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in Euro 2.500,00 (comprensivi dell'onorario di un professionista). Dovranno prevedersi anche i costi per la S.C.A. (Segnalazione Certificata

di Agibilità) pari a circa 1.000,00 euro e l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in Euro 500,00. Le planimetrie di rilievo dello stato di fatto sono di seguito riportate:



Planimetrie di rilievo dello stato di fatto attuale (All. 7)



Planimetrie di rilievo con differenze rispetto alla planimetria catastale - (All. 8)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono presenti pesi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in conci di pietra. Si rileva altresì che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 attualmente invariata.

Il bene è di piena proprietà (1/1) del debitore esecutato, sig. ***, per averlo acquistato, in data 17 marzo 2008, con atto di compravendita in not. Dario Fogazza di Palermo, rep.

204464/3545 trascritto il 04/04/2008 nn. 12152 (**ALL. 9**) da potere di *** nata a Sciara il *** (9/36 della piena proprietà) , nata a Sciara il *** *** (9/36 della piena proprietà), *** nata a Roccamena il 02/11/1949 (9/36 della piena proprietà), *** nato a Sciara il *** (1/36 della piena proprietà), *** nato a Palermo il *** (4/36 della piena proprietà), *** nato a Palermo il 09/05/1980 (9/36 della piena proprietà). I titoli di provenienza a ritroso sono:

-Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese (Pa) il 01/10/2007 al n.8/504/7 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 25/11/2008 al n. 47515 a favore di *** nata a Sciara il *** (16/96 della piena proprietà), *** nata a Sciara il *** (16/96 della piena proprietà), *** nata a Roccamena il *** (quota di 16/96 della piena proprietà), **** nato a Palermo il *** (8/96 della piena proprietà), *** nato a Palermo il 09/05/1980 (8/96 della piena proprietà), contro *** nato a Sciara il 15/07/1918, deceduto il 14/03/2007, per 8/12 della piena proprietà;

-Dichiarazione di successione devoluta per legge , presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese il 26/06/2007 al n. 43/500/7, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/04/2008 al n. 11843 di formalità, a favore di *** nato a Sciara il 05/11/1947 per 1/36 della piena proprietà, ***, nato a Palermo il 09/07/1983 per 1/36 della piena proprietà e *** nato a Palermo il 09/05/1980 per 1/36 della piena proprietà, contro: *** nata a Sciara il 23/07/1957, deceduta il 17/12/2006 per un 1/12 della piena proprietà;

-Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese il 05/09/2002 al n. 51/465, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/09/2006 al n. 30382 di formalità, in favore di: *** nato a Sciara il *** per 200/1200 della piena proprietà, *** nata a Sciara il 14/11/1946 per 100/1200 della piena proprietà, *** nata a Sciara il *** per 100/1200 della piena proprietà, ***, nata a Roccamena il *** per 100/1200 della piena proprietà, contro ***, nata a Sciara il ***, deceduta il ***, per 50/100 della piena proprietà.

Originariamente di proprietà di *** nato a Sciara il *** e *** nata a Sciara il ***, per ½ della piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto pubblico di compravendita a rogito del not. Luzzio Mariano, notaio in

Termini Imerese (Pa) del 26/08/1994, rep. 39348 trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 08/09/1994 al n. 24658 di formalità.

Si precisa che: per le superiori dichiarazioni di successione sono state trascritte in data 20.06.2024 le accettazioni tacite di eredità, come di seguito indicato e confermato dall'ispezione ipotecaria estratta in data 12.10.2024 (all. 10).

Formalità pregiudizievoli

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornata alla data del 12.10.2024 (**All. 10**) con ricerca "per immobile" sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 08/09/1994 - Registro Particolare 24658 Registro Generale 33320 Pubblico ufficiale LUZZIO MARIO Repertorio 39348 del 26/08/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 02/09/2006 - Registro Particolare 30382 Registro Generale 55489 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/465 del 05/09/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 02/04/2008 - Registro Particolare 11843 Registro Generale 18138 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/500 del 26/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 12152 Registro Generale 18546 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 204464/3545 del 17/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 3774 Registro Generale 18547 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 204465/3546 del 17/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 47515 Registro Generale 70799 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/504 del 01/10/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 15580 Registro Generale 19437

Pubblico ufficiale UNEP TERMINI IMERESE Repertorio 703 del 29/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 24334 Registro Generale 30196

Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 204464 del 17/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 24335 Registro Generale 30197

Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 204464 del 17/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 24336 Registro Generale 30198

Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 204464 del 17/03/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato fu costruito in epoca antecedente il 1967. Non è dotato di certificato di abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta costruito ante 1967. Dagli accertamenti condotti presso gli uffici comunali competenti non sono emerse licenze edilizie nè certificate di abitabilità. Dal rilievo metrico dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione interna degli spazi. Al piano terra infatti è stato realizzato un wc con antibagno al posto di uno dei ripostigli, al piano primo sono stati costruiti due tramezzi per creare due camera da letto. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di C.I.L.A. TARDIVA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in Euro 2.500,00 (comprensivi dell'onorario di un professionista). Dovrà prevedersi anche

l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in Euro 500,00. A questi dovrebbero aggiungersi i costi per la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per circa 1.000 euro. In tal modo, i costi totali per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche e catastali sono stati calcolati forfettariamente intorno ai a circa € 4.000,00.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali perchè l'immobile costituisce una unità indipendente.

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.

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

Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Appartamento sito nel comune di SCIARA (Pa), via Anime Sante n. 50, censito al C.F. al foglio 7, part. 1533, cat. A/4, cl. 3, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1).

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750/2005 possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / qualificato]
- contesto ambientale ed economico-sociale [mediamente qualificato]
- condizioni di mercato [in stasi]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- anno di costruzione [primi anni Sessanta del Novecento]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [portante/mediocre]
- livello estetico e qualità architettonica [mediocre]
- livello di piano, esposizione, luminosità [mediocre]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [mediocre]
- finiture [mediocri]
- pertinenze [nessuna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitazione/mediocre].

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato. Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacchè oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture

specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011). In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse.

Si ha: $V1 = M \times S \times a$, dove $V1$ = valore dell'immobile; M = valore unitario di zona; S = superficie commerciale; a = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, come già esplicitato.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione a è stato ricavato mediante l'equazione:

$$a = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di

servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- il coefficiente "b" misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- il coefficiente "c" misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, fra cui la presenza alcuni abusi non sanabili, che limitano la appetibilità sul mercato del bene stesso, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,30+0,30+0,10 = 1.$$

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2023, nella zona "B1/Centrale-centro urbano" i valori per le abitazioni civili oscillano tra 335,00 €/mq e 490,00 €/mq (ALL. 11), per un valore unitario medio di 412,50 euro/mq.

Il mercato immobiliare del Comune di Sciara è molto ristretto e quindi non sono stati trovati comparabili per il bene da stimare, per tale ragione si è ritenuto opportuno assumere come valori di mercato quelli desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero il valore unitario medio di **412,50 euro/mq**.

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costi di regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale: euro 4.000,00
- Costo A.P.E.: euro 100,00

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di euro 4.100,00 euro circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Appartamento Comune di Piana Sciara (Pa), via Anime Sante n.50, piano Terra/1°/2°, C.F. foglio 7, part. 1533 cat. A/4, cl. 3, vani 5, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1).	119 mq	412,50 €/mq	€ 49.087,50	100,00%	€ 49.087,50
				Valore di stima:	€ 49.087,50

Valore di stima: € 49.087,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.100	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima:

€ 42.738,12 che si arrotondano in € 42.700,00

(quarantaduemilasettecentoeuro)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, lì 14.10.2024

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Armetta Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale del sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Ortofoto su mappa catastale (stimatrix for maps)
- ✓ N° 4 Visura catastale attuale
- ✓ N° 5 Visura catastale storica
- ✓ N° 6 Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Rilievo dello stato di fatto attuale
- ✓ N° 8 Rilievo stato di fatto con difformità rispetto alla planimetria catastale
- ✓ N° 9 Atto di compravendita notaio Fogazza
- ✓ N° 10 Ispezione ipotecaria aggiornata al 12.10.2024
- ✓ N° 11 Quotazioni Immobiliari OMI
- ✓ N° 12 FOTOGRAFIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - LOTTO UNICO. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Sciara (Pa), via Anime Sante n.50, piano terra, primo e secondo, censito al C.F. del Comune di Sciara al foglio 7, part. 1533, cat. A/4, cl. 3, vani 5, r.c. € 198,84 (piena proprietà 1/1). L'immobile confina a nord con la particella 422 del foglio 7, a sud con la via Anime Sante, a est con la particella 437 e a ovest con la particella 1328.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato fu costruito ante 1967. Non è dotato di certificato di abitabilità.

Prezzo base d'asta: € 42.700,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 42.700,00

Bene N° 1 - Appartamento per civile abitazione piano T, 1°,2°			
Ubicazione:	Sciara (Pa)		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione (piano terra, 1°, 2°) censito al C.F.: foglio 7, particella 1533.	Superficie	119 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.		
Descrizione:	<p>Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento su tre livelli in muratura portante nel centro urbano del paesano di Sciara. Al piano terra è costituito da ingresso su sala da pranzo, cucina, due ripostigli, soggiorno, wc. Una scala a unica rampa conduce ai piani superiori. Al piano primo sono presenti due camere da letto, di cui solo una direttamente illuminata da una finestra con balcone prospiciente la via Anime Sante. Al piano secondo è presente una mansarda allo stato grezzo con copertura a falda con travi e tavolato di legno, con superiori coppi siciliani. Il diritto reale dell'esecutato (1/1 della piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di atto di compravendita. Vi sono lievi difformità rispetto alla planimetria catastale regolarizzabili mediante una pratica di CILA TARDIVA, successiva S.C.A. e Docfa. L'immobile non è dotato di Certificato di abitabilità. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico senza certificazioni di conformità.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 15580 Registro Generale 19437

Pubblico ufficiale UNEP TERMINI IMERESE Repertorio 703 del 29/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità a carico della procedura