
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Catania Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2012 del R.G.E.

promossa da

BANCA CARIGE s.p.a.

Codice fiscale: 03285880104

Partita IVA: 03285880104

via Cassa di Risparmio, n.15

16123 - Genova (GE)

contro

Xxxxxx Xxxxx

Codice fiscale:

c/da

90018 - Termini Imerese (PA)

Xxxxxx

Codice fiscale:

c/da

90018 - Termini Imerese (PA)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2012 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 16/04/2015, il sottoscritto Arch. Catania Maria, con studio in Via Giorgio La Pira, 57 - 90018 - Termini Imerese (PA), email mariacatania1986@libero.it, PEC arch.mariacatania@pec.it, Tel. 328 71 58 606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35 (Coord. Geografiche: 37.804842, 13.636895)

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, destinato a civile abitazione sito nel centro storico del Comune di Roccapalumba (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie Filardi, Cannolo, Nuova e la Strada Statale n.285.

Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a schiera, con un solo affaccio in corrispondenza della via Filardi.

La struttura è del tipo in muratura portante con copertura ad un'unica falda e terrazza coperta, lo strato di finitura esterno è del tipo intonaco civile.

L'accesso all'edificio avviene attraverso la porta-finestra del piano terra, sito al civico n.35 della via Filardi, che permette di accedere direttamente al soggiorno di piano terra.

A sinistra del vano principale del piano, si sviluppa la scala di distribuzione, addossata al muro di spina, rivestita con marmette e dotata di corrimano in legno, la quale distribuisce i quattro livelli dell'intero edificio residenziale.

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7 particella n.994, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare si sviluppa in modo simile su tutti i quattro livelli, si compone di un ambiente principale, destinato a living al piano terra, al primo ed al terzo, mentre al secondo è adibito a camera da letto, e da piccoli locali accessori destinati a servizi igienici o ripostigli.

I piani primo e secondo sono dotati di balconi, mentre l'ultimo si apre verso una terrazza in parte coperta, tutti prospicienti sulla via Filardi.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Xxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
c/da
90018 - Termini Imerese (PA)
- Xxxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
c/da
90018 - Termini Imerese (PA)

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

- Xxxxxx (Proprietà 1/2)
- Xxxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dalla Certificazione Notarile prodotta il 27.12.2012, dall'Avv.Fabio Gattuso, Notaio in Cefalù, giusto incarico affidato dall'Avv.Sebastiano Di Betta del Foro di Palermo, per conto della società Banca Carige s.p.a, relativamente al pignoramento immobiliare in oggetto, pendente presso il Tribunale di Termini Imerese, il fabbricato sito in Roccapalumba (PA), via Filardi n.35, censito al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA), al foglio n.7, part.lla n.994, risulta appartenente al Sig. Xxxxxx Xxxxx, per la quota di comproprietà pari a 3/9 come bene personale:

- per la quota di 2/9 come bene personale, in forza della successione in morte di xxxxxxx, deceduta il 11/07/1995;
- per la quota di 1/9 come bene personale, in forza della successione in morte di Xxxxxx , deceduto il 27/06/2004;

e per la quota di comproprietà pari a 6/9 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra Xxxxxx , per avere acquisito dette quote come segue:

- per la quota di 6/9 in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Xxxxxx , giusto atto di vendita del 28/06/2006, rogante Notaio Livia Coco, trascritto a Palermo il 29/06/2006 ai nn. 41479/21536, da potere dei Sig.ri Xxxxxx e Xxxxxx .

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, l'edificio destinato a civile abitazione, a 4 elevazioni fuori terra , sito nel Comune di Roccapalumba (PA) in via Filardi, n.35, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA), al foglio n.7, part.lla n.994,confina a NORD e NORD-EST con la via Filardi, sulla quale si affaccia l'ingresso principale; a SUD-EST con la

part.lla n.997; a SUD con la part.lla n.996; a SUD-OVEST con la part.lla n.995; a OVEST e NORD-OVEST con la part.lla n.993;tutte identificate al medesimo foglio di mappa n. 7 del N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,00 mq	31,30 mq	1,00	31,30 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	19,30 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,90 m	Primo
Abitazione	21,05 mq	32,70 mq	1,00	32,70 mq	2,90 m	Secondo
Abitazione	22,70 mq	28,60 mq	1,00	28,60 mq	2,75 m	Terzo
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	Terzo
Terrazza	4,40 mq	4,40 mq	0,45	1,98 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				128,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La norma UNI 10750, a cui si è fatto riferimento per valutare la consistenza dell'immobile in oggetto, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

<<Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).>>

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Xxxxxxx, nata a Roccapalumba, il xxxxxx, proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 994 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 0,14

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/08/1993	xxxxxxx, nata a Roccapalumba, il xxxxx, proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 994 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 23 mq Rendita € 39,20 Piano T
Dal 17/08/1993 al 09/06/2015	Xxxxxx Xxxxx, nato a Roccapalumba, il 31/01/1950, C.F. , proprietario per la quota di 6/9 in regime di comunione dei beni con Xxxxxx , nata a Termini Imerese, il 11/03/1952, C.F., proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 994 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 224,14 Piano T-1-2-3

Dal confronto tra la Certificazione Notarile prodotta il 27.12.2012, dall'Avv.Fabio Gattuso, Notaio in Cefalù, giusto incarico affidato dall'Avv.Sebastiano Di Betta del Foro di Palermo, per conto della società Banca Carige s.p.a, e la visura storica catastale del 09/06/2015, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato l'assenza della trascrizione dei passaggi della proprietà nei registri dell'Agenzia del territorio di Palermo.

Dalla visura storica risulta una unica variazione degli intestatari, dalla Sig.ra xxxxa ai Sig.ri Xxxxxx Xxxxx e Xxxxxx , in data 28.06.2006.

Invece dalla summenzionata Certificazione Notarile si evincono diversi passaggi di proprietà intermedi:

- dal 16.10.1945 al 10.01.1996, il bene è di proprietà della Sig.ra xxxxxx;
- dal 10.01.1996 al 24.06.2005, il bene è di proprietà dei Sig.ri Xxxxxx , Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx , Xxxxxx
- dal 24.06.2005 al 28.06.2006, il bene è di proprietà dei Sig.ri Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx, Xxxxxx ;
- dal 28.06.2006 ad oggi, il bene è di proprietà dei Sig.ri Xxxxxx Xxxxx e Xxxxxx , esegutati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	994			A4	3	7 vani		224,14	T/1-2-3	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, che costituisce per intero l'immobile oggetto di stima, è sito nel comune di Roccapalumba (PA) e si compone di quattro elevazioni fuori terra sulla via Filardi.

L'intero complesso risulta in struttura portante in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata alle murature perimetrali dell'edificio, la copertura è ad unica falda con terrazza-balcone in parte coperta, quest'ultima direttamente accessibile dal vano di ultimo piano.

Il rivestimento parietale esterno è del tipo intonaco civile di colore chiaro.

Dalla via Filardi si accede, attraverso un infisso in legno posto al civico n.35, direttamente al soggiorno di piano terra, pavimentato con piastrelle di cemento e scaglie di marmo, su cui si apre, oltre a due ripostigli e ad un w.c., il vano scala, rivestito con marmette e completo di corrimano in legno sagomato di distribuzione verticale dell'interno edificio.

Al piano primo sono presenti un salotto, dotato di balcone, realizzato in cemento armato, rivestito in marmo e con ringhiere in ferro battuto sulla via Filardi, ed un w.c., completo di lavabo, rivestito con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,40 m e una finestra. Tutti i vani di piano sono pavimentati con piastrelle di cemento e scaglie di marmo.

Superato il primo piano la giacitura della scala passa dal muro di spina, posto sul lato sinistro rispetto l'ingresso, al muro portante mediano, contrapposto a quello di facciata.

Al secondo piano un disimpegno permette l'accesso sia all'ultima rampa di scale che alla camera da letto provvista di un balcone e di un w.c., quest'ultimo rivestito con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,40 m e di una finestra. Il piano è interamente pavimentato con piastrelle di cemento e scaglie di marmo.

L'ultimo piano, di altezza variabile compresa tra i 3,20 m e 2,30 m, è costituito da un'ampia cucina abitabile che si apre alla terrazza coperta, quest'ultima disimpegna un ripostiglio, un w.c.-lavanderia e un balcone scoperto, tutti pavimentati con piastrelle di cemento e scaglie di marmo.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetri singoli e oscuranti, solo la porta-finestra posto all'ingresso è completa con persiana in legno, quelli interni in legno tamburato.

Tutte le stanze sono sufficientemente areate, illuminate e sono rifinite con idropittura per interni.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, televisivo; non è presente invece, un impianto citofonico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato in oggetto, sito in Roccapalumba (PA), via Filardi n.35, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig. Xxxxxx Xxxxxx e da sua moglie Sig.ra Xxxxxx .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1945 al 10/01/1996	xxxxxia, nata a Roccapalumba il xxxxx, proprietaria per la quota di 1/1.	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Sanfilippo	16/10/1945		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/12/1945	25482	23017
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/01/1996 al 24/06/2005	XXXXXX o, nato a Roccapalumba, il proprietario per la quota di 3/9; Xxxxx Xxxxx, nato a Roccapalumba, il , proprietario per la quota di 2/9; XXXXXX , nato a Roccapalumba, il, proprietario per la quota di 2/9; XXXXXX , nato a Enna, il , proprietario per la quota di 2/9.	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			11/07/1995			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Palermo	20/01/1997	2243	1882	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Termini Imerese	10/01/1996	75	417	
		Dal 24/06/2005 al 28/06/2006	Xxxxxx Xxxxx, nato a Roccapalumba, il, proprietario per la quota di 3/9; XXXXXX , nato a Roccapalumba, il, proprietario per la quota di 3/9; XXXXXX , nato a Enna, , proprietario per la quota di 3/9.	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
	27/06/2004					
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Palermo	28/08/2009			67804	48499	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
Cefalù	24/06/2005			228	269	
Dal 28/06/2006 al 09/06/2015	Xxxxxx Xxxxx, nato a Roccapalumba, il 31/01/1950, C.F., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxxxxx , nata a Termini Imerese, il 11/03/1952, C.F., proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.			ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Livia Coco	28/06/2006			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Palermo	29/06/2006	41479	21536	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 09/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Palermo il 29/06/2006
Reg. gen. 41480 - Reg. part. 14789
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di BANCA CARIGE s.p.a.
Contro Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx
Capitale: € 39.000,00
Percentuale interessi: 2,55 %
Rogante: Coco Livia
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 2105
N° raccolta: 1538
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 20/02/2009
Reg. gen. 16353 - Reg. part. 3464
Quota: 1/1
Importo: € 17.917,02
A favore di SERIT SICILIA SPA
Contro Xxxxxx Xxxxx
Capitale: € 8.958,51
Rogante: Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA
Data: 16/01/2009
N° repertorio: 148536
N° raccolta: 2008
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Palermo il 20/02/2009
Reg. gen. 16322 - Reg. part. 3433
Quota: 1/1
Importo: € 17.917,02
A favore di SERIT SICILIA SPA
Contro Xxxxxx Xxxxx
Capitale: € 8.958,51
Rogante: Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA
Data: 16/01/2009
N° repertorio: 148536
N° raccolta: 2008

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
 Iscritto a Palermo il 24/09/2010
 Reg. gen. 51373 - Reg. part. 11024
 Quota: 1/3
 Importo: € 24.878,50
 A favore di SERIT SICILIA SPA
 Contro Xxxxxx
 Capitale: € 12.439,25
 Rogante: Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA
 Data: 09/09/2010
 N° repertorio: 227958
 N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Palermo il 12/07/2012
 Reg. gen. 32563 - Reg. part. 26198
 Quota: 1/1
 A favore di BANCA CARIGE s.p.a.
 Contro Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxx
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Palermo il 23/06/2014
 Reg. gen. 27206 - Reg. part. 21739
 Quota: 1/3
 A favore di BANCA CARIGE s.p.a.
 Contro Xxxxxx Xxxxx

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, abitazione di tipo popolare, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7, part.lla n.994, sito in via Filardi n.35, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "A - Centro storico" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roccapalumba (PA), poiché è compreso all'interno del perimetro del centro storico così come individuato nell'allegato grafico al piano.

Per quanto riguarda la zona "A" le norme tecniche prescrivono che:

<<... così come individuata dovrà essere sottoposta a pianificazione particolareggiata secondo le finalità indicate dall'art. 2 della L.R. 70/76 all'interno della quale saranno individuati gli ambiti con valente di Piano di Recupero edilizio, ai sensi della Legge 467/78, ai fini del recupero edilizio ed al mantenimento degli abitanti all'interno del centro storico medesimo, o in alternativa a variante generale per i centri storici, in base ai criteri e direttive della circolare assessoriale n.459 del 01.07.2000.

Per gli edifici di valore storico, ambientale non compresi nell'elenco di cui all'art.4 della Legge n.1089/1939, è prevista la possibilità di procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia, in assenza di piano particolareggiato di recupero. Nelle more della formazione dei piani attuativi o della variante generale, di cui sopra, in detta zona sono consentiti gli interventi classificati nell'art.20 della L.R. n.71/78 alle lettere a) b) c).>> (questi ultimi sono rispettivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito alla richiesta del sottoscritto c.t.u., indirizzata al Settore III, Urbanistica - Attività produttive - Tributi - Polizia Municipale, del Comune di Roccapalumba (PA), inoltrata in data 22/09/2015, prot. n.10653, di copia in merito alla documentazione tecnica relativa all'immobile sito in via Filiardi, n.35, di proprietà dei Sig.ri Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxx, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA), al foglio n.7, part.lla n.994, l'Ufficio con e-mail di posta certificata del 05/10/2015, prot. n.11365, ha notificato che a seguito di ricerche effettuate non è stato rinvenuto alcun fascicolo inerente l'immobile in oggetto.

L'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo risulta di antica costruzione, sicuramente realizzato in un periodo antecedente al 1 Settembre 1967.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 per le opere iniziate prima del suddetto momento storico in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo che attesti che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, costituisce un lotto unico, considerato che il bene posto in vendita è uno e non è divisibile in natura.

Esso consiste nell'immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7 con la particella n.994, adibito a civile abitazione di tipo popolare, costituito da 7 vani, con rendita catastale di € 224,14.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, il sottoscritto c.t.u. ha adottato il metodo sintetico.

Quest'ultimo consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine presso il Comune di Roccapalumba (PA) atta a verificare i movimenti delle transazioni in termini di domanda ed offerta. Si è comunque fatto riferimento per l'individuazione del valore di stima ai dati acquisiti in sito presso gli operatori del settore sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quella in oggetto in base ai quali poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale. Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia.

Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima.

E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, destinato a civile abitazione sito nel centro storico del Comune di Roccapalumba (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie Filardi, Cannolo, Nuova e la Strada Statale n.285. Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a schiera, con un solo affaccio in corrispondenza della via Filardi. La struttura è del tipo in muratura portante con copertura ad un'unica falda e terrazza coperta, lo strato di finitura esterno è del tipo intonaco civile. L'accesso all'edificio avviene attraverso la porta-finestra del piano terra, sito al civico n.35 della via Filardi, che permette di accedere direttamente al soggiorno di piano terra. A sinistra del vano principale del piano, si sviluppa la scala di distribuzione, addossata al muro di spina, rivestita con marmette e dotata di corrimano in legno, la quale distribuisce i quattro livelli dell'intero edificio residenziale. L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7 particella n.994, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo. L'unità immobiliare si sviluppa in modo simile su tutti i quattro livelli, si compone di un ambiente principale, destinato a living al piano terra, al primo ed al terzo, mentre al secondo è adibito a camera da letto, e da piccoli locali accessori destinati a servizi igienici o ripostigli. I piani primo e secondo sono dotati di balconi, mentre l'ultimo si apre verso una terrazza in parte coperta, tutti prospicienti sulla via Filardi. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.244,00

Dalla indagine effettuata, durante il secondo semestre dell'anno 2014, attraverso la costatazione diretta e le informazioni ricavate dagli operatori di settore, sono emersi valori medi di mercato per l'acquisto di immobili siti nel Comune di Roccapalumba (PA) variabili da €/mq 400,00 ad €/mq 700,00.

Invece, la Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra per le abitazioni di tipo civile economico (zona Centrale/zona Centro Urbano) un valore di mercato riferito all'anno 2014 secondo semestre variabile da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 670,00.

In definitiva per l'immobile oggetto di stima data la sua ubicazione, la consistenza, le caratteristiche costruttive e distributive, oltre lo stato di conservazione, si è adottato il valore di mercato unitario di 600,00 €/mq, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune Roccapalumba (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35	128,74 mq	600,00 €/mq	€ 77.244,00	100,00	€ 77.244,00
				Valore di stima:	€ 77.244,00

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 13/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Catania Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A_Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B_ Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C_ Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D_ Rilievo immobile oggetto di stima
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E_ Normativa Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F_Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G_Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H_Quotazioni Immobiliari

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, destinato a civile abitazione sito nel centro storico del Comune di Roccapalumba (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie Filardi, Cannolo, Nuova e la Strada Statale n.285. Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a schiera, con un solo affaccio in corrispondenza della via Filardi. La struttura è del tipo in muratura portante con copertura ad un'unica falda e terrazza coperta, lo strato di finitura esterno è del tipo intonaco civile. L'accesso all'edificio avviene attraverso la porta-finestra del piano terra, sito al civico n.35 della via Filardi, che permette di accedere direttamente al soggiorno di piano terra. A sinistra del vano principale del piano, si sviluppa la scala di distribuzione, addossata al muro di spina, rivestita con marmette e dotata di corrimano in legno, la quale distribuisce i quattro livelli dell'intero edificio residenziale. L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7 particella n.994, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo. L'unità immobiliare si sviluppa in modo simile su tutti i quattro livelli, si compone di un ambiente principale, destinato a living al piano terra, al primo ed al terzo, mentre al secondo è adibito a camera da letto, e da piccoli locali accessori destinati a servizi igienici o ripostigli. I piani primo e secondo sono dotati di balconi, mentre l'ultimo si apre verso una terrazza in parte coperta, tutti prospicienti sulla via Filardi. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, abitazione di tipo popolare, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7, part.lla n.994, sito in via Filardi n.35, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "A - Centro storico" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roccapalumba (PA), poiché è compreso all'interno del perimetro del centro storico così come individuato nell'allegato grafico al piano. Per quanto riguarda la zona "A" le norme tecniche prescrivono che: <<... così come individuata dovrà essere sottoposta a pianificazione particolareggiata secondo le finalità indicate dall'art. 2 della L.R. 70/76 all'interno della quale saranno individuati gli ambiti con valente di Piano di Recupero edilizio, ai sensi della Legge 467/78, ai fini del recupero edilizio ed al mantenimento degli abitanti all'interno del centro storico medesimo, o in alternativa a variante generale per i centri storici, in base ai criteri e direttive della circolare assessoriale n.459 del 01.07.2000. Per gli edifici di valore storico, ambientale non compresi nell'elenco di cui all'art.4 della Legge n.1089/1939, è prevista la possibilità di procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia, in assenza di piano particolareggiato di recupero. Nelle more della formazione dei piani attuativi o della variante generale, di cui sopra, in detta zona sono consentiti gli interventi classificati nell'art.20 della L.R. n.71/78 alle lettere a) b) c).>> (questi ultimi sono rispettivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Roccapalumba (PA) - via Filardi, n.35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Categoria A4	Superficie	128,74 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un edificio, di antica costruzione, destinato a civile abitazione sito nel centro storico del Comune di Roccapalumba (PA) nell'isolato urbano compreso tra le vie Filardi, Cannolo, Nuova e la Strada Statale n.285. Il corpo di fabbrica è composto da n.4 elevazioni fuori terra. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a schiera, con un solo affaccio in corrispondenza della via Filardi. La struttura è del tipo in muratura portante con copertura ad un'unica falda e terrazza coperta, lo strato di finitura esterno è del tipo intonaco civile. L'accesso all'edificio avviene attraverso la porta-finestra del piano terra, sito al civico n.35 della via Filardi, che permette di accedere direttamente al soggiorno di piano terra. A sinistra del vano principale del piano, si sviluppa la scala di distribuzione, addossata al muro di spina, rivestita con marmette e dotata di corrimano in legno, la quale distribuisce i quattro livelli dell'intero edificio residenziale. L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Roccapalumba (PA) al foglio n.7 particella n.994, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo. L'unità immobiliare si sviluppa in modo simile su tutti i quattro livelli, si compone di un ambiente principale, destinato a living al piano terra, al primo ed al terzo, mentre al secondo è adibito a camera da letto, e da piccoli locali accessori destinati a servizi igienici o ripostigli. I piani primo e secondo sono dotati di balconi, mentre l'ultimo si apre verso una terrazza in parte coperta, tutti prospicienti sulla via Filardi. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è buono.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato in oggetto, sito in Roccapalumba (PA), via Filardi n.35, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig. Xxxxxx Xxxxx e da sua moglie Sig.ra Xxxxxx .		