

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spanò Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.579,00</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 20/07/2024, il sottoscritto Arch. Spanò Luca, con studio in Via Nicolò Paganini, 2 - 90011 - Bagheria (PA), email lsaprogettoecostruzione@gmail.com, PEC luca.spano.arch@archiworldpec.it, Tel. 3891292072, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 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 Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito a Misilmeri in via Emiro Giafar n° 2 posto al 2° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, 2 (due) camere da letto, cucina-pranzo, w.c. e ripostiglio con una consistenza di 5,5 (cinque/5) vani catastali.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Vincenzo Calderini, la certificazione risale al 01/08/2024. Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 12/04/2024 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la documentazione è risultata **COMPLETA**.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile risulta confinante a Nord con la via Emiro Giafar, a Sud con la via Alessandro Paternostro, a Est con un immobile identificato con la p.lla 4586 e a Ovest con un immobile identificato con la p.lla 3432

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	96,93 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	11,13 mq	11,13 mq	0,25	2,78 mq	2,95 m	2
Veranda	5,24 mq	5,82 mq	0,95	5,53 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				117,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,31 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6 Categoria A3 Superficie catastale 114 mq
Dal 13/11/1996 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/08/2011 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 397,67 Piano secondo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2649	6		A3	3	5,5	114 mq	397,67 €	secondo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale non sono presenti le verande dei balconi prospicienti via Emiro Giafar e via Alessandro Paternostro

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto della perizia risulta essere buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della perizia fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato con copertura a falde inclinate. L'immobile risulta confinante a Nord con la via Emiro Giafar, a Sud con la via Alessandro Paternostro, a Est con un immobile identificato con la p.lla 4586 e a Ovest con un immobile identificato con la p.lla 3432.

La struttura portante verticale è con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai sono stati realizzati di tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele, le fondazioni sono del tipo a trave rovescia. Allo stato attuale l'immobile è interamente definito sia all'interno che all'esterno. I pavimenti sono definiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni risultano in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica. La scala che disimpegna i piani è in cemento armato rifinita in marmo di colore chiaro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/06/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2024

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 320,00

Al momento dell'accesso avvenuto in data 13/09/2024 l'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto registrato il 14/06/2024 con data di scadenza 31/12/2024, canone mensile di € 320,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/11/1996 al	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento



02/08/2011		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Palermo sez. Fallimentare	13/11/1996	4	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Tribunale di Palermo	24/08/1998	30075.1/1996	
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2011	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fogazza Dario	02/08/2011	206887	5204
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	02/08/2011		
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	04/08/2011	28616.1/2011			

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

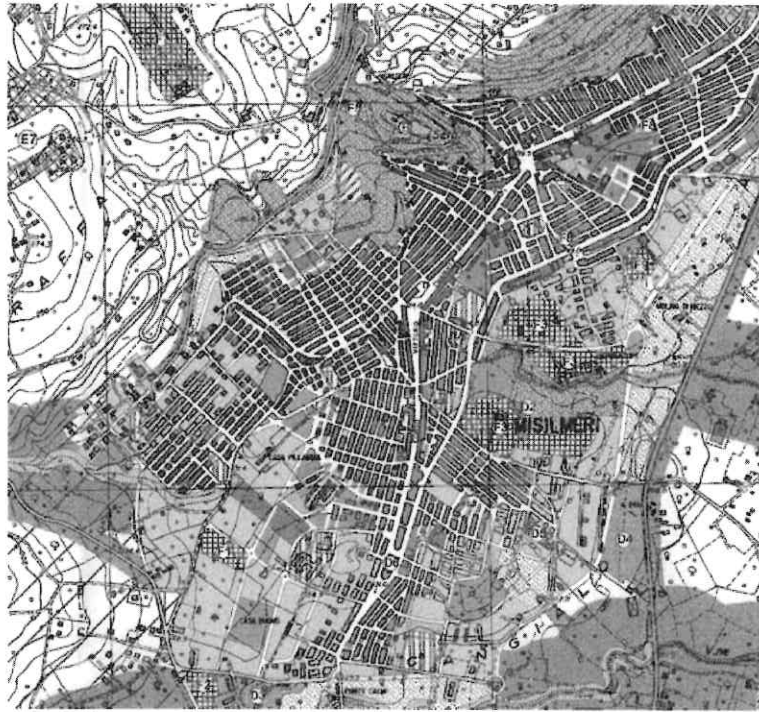
### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2024  
Reg. gen. 32694 - Reg. part. 26318  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di PRG "B", comprende tutte le zone residenziali esistenti e di completamento, di formazione per lo più recente, prive di interesse storico, architettonico e ambientale.





## 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata realizzata in parte con Concessione Edilizia n° 9 del 28 agosto 1985 e successivamente per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Misilmeri la Concessione in Sanatoria n° 109 del 15 Marzo 2001.

Dall'accesso al fascicolo edilizio avvenuto in data 11/10/2024 si evince che l'immobile è sprovvisto di agibilità. Da un'attenta lettura dell'atto di compravendita, redatto dal Notaio Dario Fagazza, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo n° 15132 il 03/08/2024, si evince:

- il Notaio nella seconda pagina dell'atto scrive: "la parte venditrice si obbliga a produrre al competente Comune domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata dalla necessaria documentazione, dichiara che nulla osta al suo rilascio, volendo in caso contrario rispondere per danni e rimanendo comunque a suo carico ogni onere e spesa all'uopo necessaria." Ad oggi non è presente documento che attesti l'Agibilità dell'immobile oggetto di perizia.

- Il Notaio nella quinta pagina dell'atto afferma che l'Ape è stato redatto dal tecnico dott. Ing. Marino Luisa in data 29 Luglio 2011. In merito a questo punto si precisa che ai sensi dell'art. 6 Dlgs 192/2005, del D.M. del 26 Giugno 2015 all. 1 par. 7.1.2 e ai sensi del D.P.R. del 75/2013 artt. 2-3, il tecnico redattore dell'Ape dott. Ing. Marino Luisa risulta essere anche la proprietaria dell'immobile.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

La distribuzione planimetrica dell'immobile non risulta conforme alla quella della planimetria catastale di impianto del 09/02/1999. In sede di sopralluogo del 13/09/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) sul balcone prospiciente via Emiro Giafar è stata riscontrata la presenza di una veranda contenente un w.c.
- 2) sul balcone prospiciente via Alessandro Paternostro è stata riscontrata la presenza di una veranda di modeste dimensioni.

Si dovrà provvedere alla demolizione della veranda prospiciente via Emiro Giafar in quanto opere abusive non sanabili e provvedere a sanare la veranda posta su via Alessandro Paternostro.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio tramite presentazione di istanza di SCIA ai sensi del Decreto Legislativo Salva Casa 105/2024, l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) all'agenzia delle Entrate e la richiesta di agibilità (SCA) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche, ammonta a circa € 4.000,00. Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, delle variazioni sui diritti tecnici e di istruttoria che l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri.

## 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 Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2  
Appartamento sito a Misilmeri in via Emiro Giafar n° 2 posto al 2° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, 2 (due) camere da letto, cucina-pranzo, w.c. e ripostiglio con una consistenza di 5,5 (cinque/5) vani catastali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 105.579,00

Il valore commerciale dell'appartamento 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, sui 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 al bene oggetto della stima.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto 1 così costituito:  
Appartamento di tipo civile (A3), sito a Misilmeri in via Emiro Giafar n° 2, piano secondo.

Il bene in oggetto fa parte di un edificio residenziale del Comune di Misilmeri.

Si colloca al piano Secondo. Ricade nella zona e classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "B", caratterizzata da edifici della stessa tipologia, è in prossimità di una delle vie principali (corso Vittorio Emanuele) e dei servizi ed esercizi commerciali.

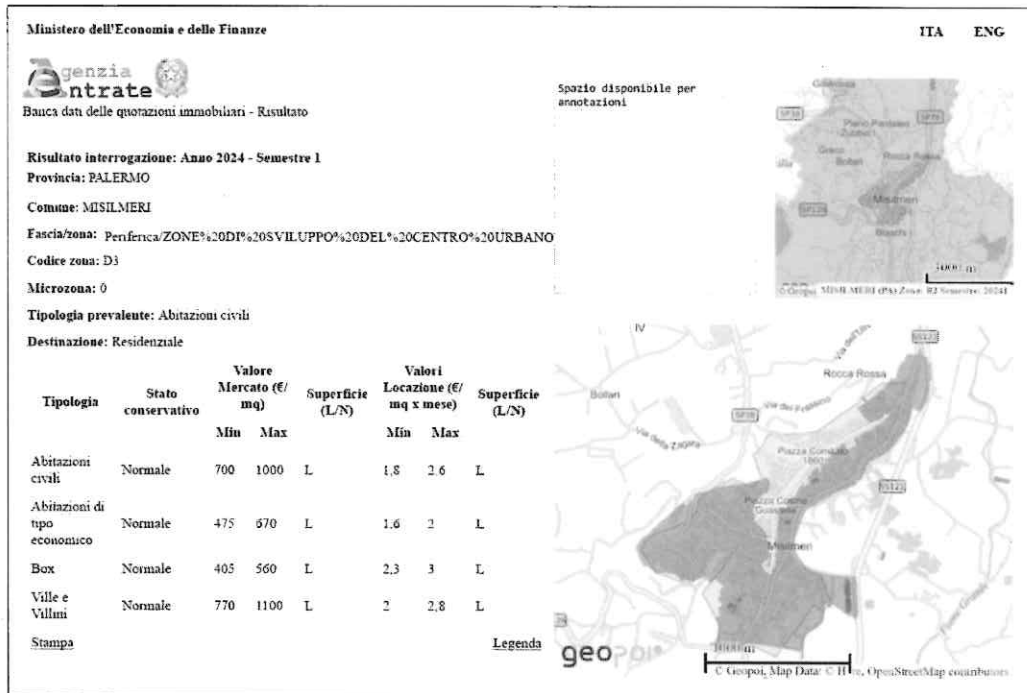
- Identificato al catasto Fabbricati:

Fig. 17, Part. 2649, Sub. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani rendita € 397,67

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici



(Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 780 €/mq ed 1000 €/mq per Abitazione di tipo civile.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Misilmeri, riferito al 1° semestre 2024 "Zona D3 Periferica/ZONE SVILUPPO CENTRO URBANO" Tipologia Abitazione di tipo civile, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1000,00. I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 607,00, valore medio €/mq 744,00, valore massimo €/mq 8811,00.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Lotto è pari:

Abitazione di tipo civile: €/mq 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2	117,31 mq	900,00 €/mq	€ 105.579,00	100,00%	€ 105.579,00
Valore di stima:					€ 105.579,00

Valore di stima: € 105.579,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 101.579,00



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.

Bagheria, li 18/10/2024

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato A - foto esterne
- ✓ Foto - Allegato B - foto Interne
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Planimetrie
- ✓ Concessione edilizia - Allegato D - Concessione Edilizia
- ✓ Concessione edilizia - Allegato E - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Atto di provenienza - Allegato F - Titolo di proprietà
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato G - Visura catastale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2  
Appartamento sito a Misilmeri in via Emiro Giafar n° 2 posto al 2° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, 2 (due) camere da letto, cucina-pranzo, w.c. e ripostiglio con una consistenza di 5,5 (cinque/5) vani catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di PRG "B", comprende tutte le zone residenziali esistenti e di completamento, di formazione per lo più recente, prive di interesse storico, architettonico e ambientale.

**Prezzo base d'asta: € 101.579,00**



13 di 14



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.579,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - via Emiro Giafar (ex via C28) n° 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2649, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	117,31 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile oggetto della perizia risulta essere buono.		
Descrizione:	Appartamento sito a Misilmeri in via Emiro Giafar n° 2 posto al 2° piano con ingresso dall'unico corpo scala dell'immobile, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, 2 (due) camere da letto, cucina-pranzo, w.c. e ripostiglio con una consistenza di 5,5 (cinque/5) vani catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



*Luca Spano*



# Allegato A

## Foto Esterne





# Allegato B

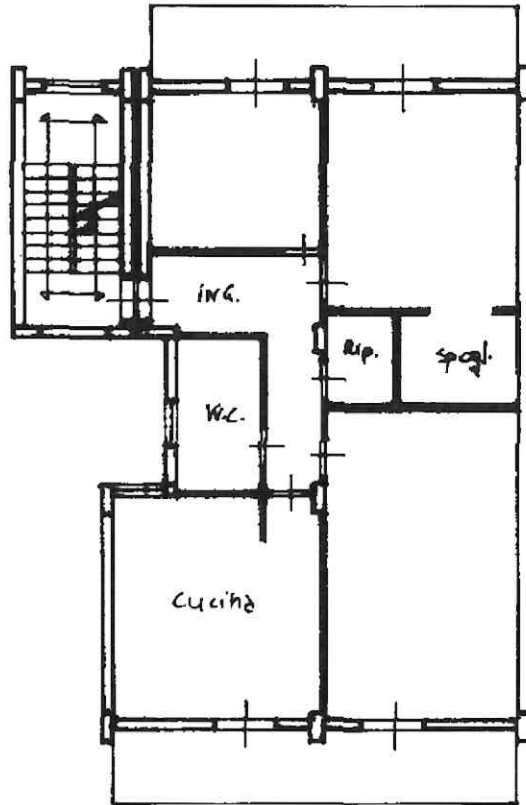
## Foto Interne



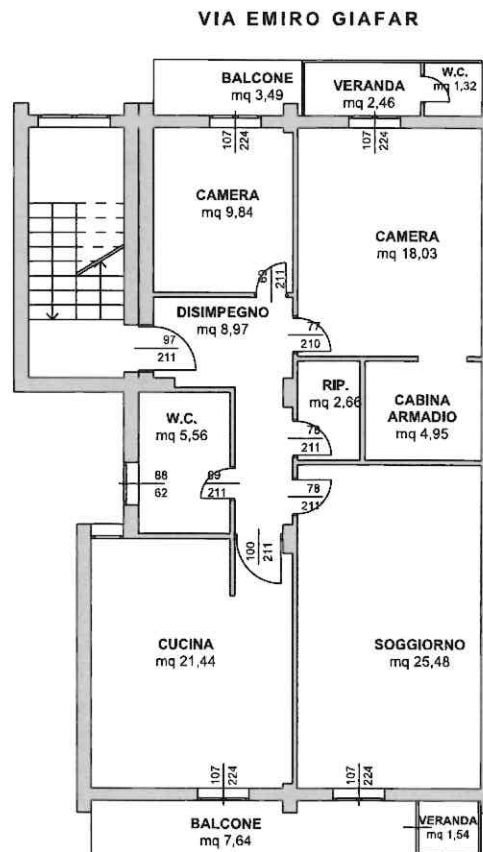


# Allegato C

## Planimetrie



Planimetria Catastale



Planimetria stato attuale

VIA ALESSANDRO PATERNOSTRO

