
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Megna Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Ing. Megna Dario, con studio in Via Libertà, 171 - 90143 - Palermo (PA), email dariomegna@hotmail.com, PEC dario.megna@ordineingpa.it, Tel. 329 2972870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2022 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 Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56 (Coord. Geografiche: 37°59'2.65"N - 13° 41'57.93"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione in fabbricato di tipologia residenziale ubicato al piano attico con annesso terrazzo pertinenziale al piano sovrastante. Il Bene è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio MU part.3261 sub 19 cat.A/3, cl 2, vani 13 rendita € 1.007,09, dati superficie mq 329.

Si rileva l'errata identificazione della toponomastica sia nella planimetria catastale sia nella visura catastale. L'accesso sul fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7 (Termini Imerese).

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

In ordine all'assoggettabilità dell'iva si precisa che il titolo di proprietà non espone l'acquisto con iva. Sarà cura del Delegato alla vendita richiedere apposito parere all'eventuale consulente fiscale della procedura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In ordine all'immobile di cui al Lotto n.1 (Lotto Unico) risulta depositata la relazione notarile nei confronti di **** Omissis **** - c.f **** Omissis ****. Lo scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c., accertando i dati contenuti nel certificato notarile.

Il creditore istante ha fornito relazione notarile dalla quale emerge che il creditore iscritto ai pubblici registri è la Banca Nazionale del Lavoro quale mandataria della Vela ABS s.r.l.

L'avviso conseguentemente ex art. 498 non risulta depositato in quanto l'unico credito è il medesimo creditore istante.



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)

CONFINI

L'immobile confina a Nord Ovest con area esterna, a Sud Ovest con Via Sceusa, a Sud Est con Via Facella, a Nord Est con Via Vittorio Emanuele Orlando. Si precisa che la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate riporta un orientamento errato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,30 mq	191,00 mq	1,00	191,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	9,72 mq	9,72 mq	0,25	2,43 mq	0,00 m	2
Veranda	74,41 mq	88,20 mq	0,95	83,79 mq	2,50 m	2
Terrazza	55,74 mq	65,20 mq	0,25	16,30 mq	0,00 m	2
Terrazza	114,40 mq	133,80 mq	0,25	33,45 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				326,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,97 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai terrazzi scoperti e balconi si è applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,25. In ordine alla superficie della veranda oggetto di pratica di condono, si è applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,95. In ordine alla superficie del piano, trattandosi di immobile sito al piano secondo con accesso da scala comune e privo di ascensore, si è valutato il coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,90 che verrà



applicato nel giudizio estimativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1979 al 21/05/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3261, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 21/05/1981 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3261, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 05/05/2005 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3261, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 1.007,09
Dal 24/10/2005 al 24/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 3261, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005.

-Errato orientamento catastale

-Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7

-Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano:

-diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004

-chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est

-assenza di balcone esposto a Nord Ovest

Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al 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
	MU	3261	19		A3	2	13	329 mq	1007,09 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005.

-Errato orientamento catastale

-Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7

-Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano:

-diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004

-chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est

-assenza di balcone esposto a Nord Ovest

Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

PRECISAZIONI

Dalla Relazione Notarile depositata non si evidenziano particolari precisazioni. Si rimanda per completezza di informazione alla medesima relazione notarile depositata.

PATTI

All'atto del sopralluogo l'immobile non risultava occupato dalla Società Debitrice

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risultava abitato. Il vano salone, la camera esposta a Nord Ovest e la veranda presentavano dei fenomeni di umidità diffusa sui soffitti. Le strutture esterne e le coperture si presentavano in pessime condizioni di conservazione, causa dei fenomeni umidiferi all'interno dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile è facente parte di un fabbricato costituito da immobili con prevalente destinazione residenziale. Non si hanno notizie della presenza e costituzione di un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evidenzia dalla relazione notarile alcun vincolo di servitù, censo, livello e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è prevalentemente costituito da una struttura mista in c.a. L'ampliamento oggetto di pratica di sanatoria è costituito da un manufatto in struttura metallica, muratura e copertura in pannelli. La copertura è di tipologia a falde inclinate oltre una zona con sovrastante terrazza a livello. I vani sono interamente definiti e intonacati, gli infissi sono prevalentemente in strutture in legno e taluni con vetri camera. In alcune porzioni di immobile si notava la presenza di pompe di calore. La pavimentazione e i rivestimenti murari dei bagni sono in materiale ceramico, i wc presentavano tutti i servizi sanitari. Non si hanno notizie della certificazione dell'impianto elettrico.

L'immobile presentava dei fenomeni di umidità diffusa specie nel vano salone, vano studio e nella zona veranda oggetto di pratica di condono edilizio. Complessivamente a meno dei fenomeni infiltrativi evidenziati, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come si evince dal verbale di sopralluogo depositato, risulta occupato da terzi e non dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1981 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grimaldi A.	21/05/1981	5696	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coco Livia	24/05/2005	1683/1215	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla Certificazione Notarile depositata in atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Mutuo
Iscritto a Termini Imerese il 12/11/2005
Reg. gen. 62067 - Reg. part. 19976
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Termini Imerese il 09/07/2021



Reg. gen. 32478 - Reg. part. 25086
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si rimanda alla Certificazione Notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione ufficiale acquisita presso il Comune di Termini Imerese e da quanto rinvenuto nel titolo di proprietà, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è facente parte di un fabbricato di civile abitazione edificato con C.E n.65 del 29/07/1978 e successiva Variante n.38 del 24/09/1979. Sulla base delle concessioni edilizie precedentemente citate è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.18 del 20/12/1979.

Successivamente sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata presentata una pratica di sanatoria prot.26849 del 10/12/2004 ai sensi della L.326/2003 in ordine alla chiusura di parte di un terrazzo con struttura metallica e tompagnatura in muratura. Nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio le superfici trattate sono identificate come pranzo, veranda e cucina.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005.

-Errato orientamento catastale

-Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7

-Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano:

-diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004

-chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est

-assenza di balcone esposto a Nord Ovest

Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione ufficiale acquisita presso il Comune di Termini Imerese e da quanto rinvenuto nel titolo di proprietà, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è facente parte di un fabbricato di civile



abitazione edificato con C.E n.65 del 29/07/1978 e successiva Variante n.38 del 24/09/1979. Sulla base delle concessioni edilizie precedentemente citate è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.18 del 20/12/1979.

Successivamente in sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata presentata una pratica di sanatoria prot.26849 del 10/12/2004 ai sensi della L.326/2003 in ordine alla chiusura di parte di un terrazzo con struttura metallica e compagnatura in muratura. Nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio le superfici trattate sono identificate come pranzo, veranda cucina.

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005.

-Errato orientamento catastale

-Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7

-Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano:

-diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004

-chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est

-assenza di balcone esposto a Nord Ovest

Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005.

-Errato orientamento catastale

-Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7

-Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.



L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano:
-diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004

-chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est.

-assenza di balcone esposto a Nord Ovest

Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.

In ordine ai costi per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti, si rimanda al giudizio estimativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è facente parte di un fabbricato costituito da immobili con prevalente destinazione residenziale. Non si hanno notizie della presenza e costituzione di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia e urbanistica, 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 della documentazione ufficiale 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 all'immobile oggetto della stima.

Trattasi di unico lotto di vendita distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio MU part.3261 sub 19 presso il Comune di Termini Imerese (PA), Via Sceusa n.7.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56
Trattasi di abitazione in fabbricato di tipologia residenziale ubicato al piano attico con annesso terrazzo pertinenziale al piano sovrastante. Il Bene è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio MU part.3261 sub 19 cat.A/3, cl 2, vani 13 rendita € 1.007,09, dati superficie mq 329. Si rileva l'errata identificazione della toponomastica sia nella planimetria catastale sia nella visura catastale. L'accesso sul fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7 (Termini Imerese).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3261, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 182.343,00

L'attività estimativa ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile. Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative

Immobili di tipologia residenziale

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia per capitalizzazione del reddito
- Metodologia secondo il valore normale provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007

In merito al metodo sintetico comparativo si sono effettuate indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia similare

In particolare, in considerazione della tipologia di immobile da stimare con tale metodologia estimativa (edifici residenziali/non residenziali) si sono utilizzati, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i parametri del Borsino Immobiliare e i parametri diretti degli Immobili dichiarati rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili similari e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate e i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione

In merito al metodo secondo capitalizzazione del reddito, tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda e quindi nel caso che ci riguarda calcolando il relativo reddito potenziale dell'immobile.

$$V = R/I$$

I parametri utilizzati sono i i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i parametri del borsino immobiliare

In merito al valore normale si procederà come segue secondo la metodologia estimativa indicata dal provvedimento del

Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007

Valore normale = Valore normale unitario x Superficie

dove il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val min} + (\text{Val max} - \text{Val min})K$$

in cui Val min e Val max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nelle banche dati di settore con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \cdot K2) / 4$ secondo i valori di K1 e K2 riportati nelle seguenti tabelle.

Valori di K1

Taglio superficie

Valore di K1:

fino a 45 mq 1, oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8, oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5, oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0



Valori di K2

Livello di piano:

Valore di K2 piano seminterrato 0, piano terreno 0,2, piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico/indipendente 1

In ordine ai coefficienti qualitativi applicati e all'indice di capitalizzazione del reddito, si è fatto riferimento al manuale Tamborrino ed sole 24 ore e Paglia ed. EPC. In definitiva si è applicato il coefficiente qualitativo 0.75 considerando un 'età costruttiva tra 40 e 60 anni (44 anni) in discreto stato di manutenzione e conservazione, il coefficiente pari a 0,90 per immobili siti al piano secondo e privi di ascensore, il coefficiente pari a 1,08 per immobili posizionati in zone favorevoli di medie cittadine.

In base al procedimento sintetico comparativo otterremo:

$$V1 = Vu \times Sc \times Cq$$

VALORI IMMOBILI Zona Centro Urbano

VALORI OMI B1 - Zona espressi in €/mq mese PARMAMETRI OMI (€/MQ MAX 750-MED 645-MIN 540)

VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/MQ 896

VALORI Parametri diretti - Immobili dichiarati Agenzia delle Entrate (n.8 transazioni dal 05/2021 al 05/2022 in un raggio di analisi di mt 100) €/MQ 539

In considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderà quindi un valore unitario pari a €/mq 693

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative degli immobili.

$$V1 = Vu \times Sc \times Cq = \text{€/mq } 693 \times \text{mq } 326,97 \times 0,73 = \text{€/mq } 165.411$$

In base al procedimento secondo capitalizzazione del reddito:

$$V2 = R/i \text{ (pari al 5\% secondo i manuali precedentemente citati)}$$

VALORI IMMOBILI Zona Centro Urbano

VALORI OMI B1 - Zona espressi in €/mq mese PARMAMETRI OMI (MAX 2,6-MED 2,25-MIN 1,9)

VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq mese 2,39

In considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando un valore unitario pari a €/mq mese 2,32

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi sarà pari a

$$V2 = R/i = 2,32 \times 326,97 \times 12 \times /0.05 = \text{€ } 182.057$$

In base al procedimento secondo il valore normale si avrà:

Valore normale=Valore normale unitario x Superficie

dove il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:



Valore normale unitario = Val min + (Val max - Val min)K= € 228.062

Dalla media dei tre valori calcolati secondo le metodologie estimative rappresentate nel dettaglio si otterrà il valore

V= € 191.843

In ordine alla regolarizzazione dell'unità immobiliare lo scrivente ha previsto i seguenti costi che verranno detratti dal valore di stima:

- Predisposizione della pratica catastale secondo l'attuale stato di fatto con presentazione della relativa CILA tardiva a norma della L.R 16/2016 - DPR 380/2001 per un costo complessivo di € 2.000 in conformità al progetto regolarmente depositato e approvato, di cui alla concessione edilizia e alla pratica di sanatoria, oltre € 1.500 per sanzioni/oneri e diritti.

- Pratica per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità anche tramite asseverazione di tecnico abilitato (SCA di cui alla L.R 16/2016-DPR 380/201) per un costo complessivo di € 3.500 (la pratica dovrà essere corredata dei pareri che risulteranno eventualmente mancanti nel fascicolo edilizio depositato presso i pubblici uffici)

- Redazione di certificato di prestazione energetica per gli edifici e relativa attestazione degli impianti esistenti con rilascio certificati e libretti di impianto secondo la normativa vigente, per un costo di € 1.000.

Rimozione di struttura precaria esistente su terrazzo al piano secondo con relativo conferimento a discarica € 1.500

Pertanto dal valore di stima verrà detratto un costo stimato pari a € 9.500. Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere computata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti.

L'eventuale diniego delle relative pratiche di regolarizzazione delle opere difformi, comporterà la rimessa in pristino secondo indicazioni degli uffici competenti. Risulta chiaro che qualsiasi spesa dovrà essere computata a consuntivo secondo i lavori che si renderanno necessari.

In conclusione il Valore Finale dell'immobile, è stato quindi determinato in relazione anche alle condizioni qualitative e manutentive e tenendo conto anche della regolarità edilizia e urbanistica.

Pertanto si è pervenuto ad un valore finale pari e € 182.343

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56	326,97 mq	557,67 €/mq	€ 182.343,00	100,00%	€ 182.343,00
Valore di stima:					€ 182.343,00



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.

Palermo, li 28/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Megna Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Ortofoto - Aerofotogrammetria e cartografia catastale
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note Ipocatastali
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Atteci tecnici amministrativi acquisiti presso il Comune di Termini Imerese- C.E-Abitabilità-Pratica di Sanatoria
- ✓ N° 7 Foto - Elaborato fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56
Trattasi di abitazione in fabbricato di tipologia residenziale ubicato al piano attico con annesso terrazzo pertinenziale al piano sovrastante. Il Bene è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio MU part.3261 sub 19 cat.A/3, cl 2, vani 13 rendita € 1.007,09, dati superficie mq 329. Si rileva l'errata identificazione della toponomastica sia nella planimetria catastale sia nella visura catastale. L'accesso sul fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7 (Termini Imerese). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3261, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione ufficiale acquisita presso il Comune di Termini Imerese e da quanto rinvenuto nel titolo di proprietà, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è facente parte di un fabbricato di civile abitazione edificato con C.E n.65 del 29/07/1978 e successiva Variante n.38 del 24/09/1979. Sulla base delle concessioni edilizie precedentemente citate è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n.18 del 20/12/1979. Successivamente sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata presentata una pratica di sanatoria prot.26849 del 10/12/2004 ai sensi della L.326/2003 in ordine alla chiusura di parte di un terrazzo con struttura metallica e tompagnatura in muratura. Nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio le superfici trattate sono identificate come pranzo, veranda e cucina. A seguito del sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale recante numero di protocollo PA0214629 del 03/08/2005. -Errato orientamento catastale -Errata indicazione della toponomastica. L'ingresso del fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7 -Diversa distribuzione interna. Eliminazione del tramezzo divisorio vano dx adiacente alle scale, eliminazione tramezzo divisorio tra disimpegno e veranda, realizzazione wc adiacente al wc riportato in planimetria nel vano denominato ripostiglio (rip.), chiusura finestra nel vano ripostiglio sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est, porta finestra su zona veranda al posto della finestra e apertura di una finestra sul soffitto della cucina, installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo. L'attuale stato dei luoghi è inoltre difforme dalla planimetria acquisita presso il Comune di Termini Imerese allegata al CE n.65 del 29/07/1978 ovvero alla variante n.38 del 24/09/1979. Tali difformità riguardano: -diversa distribuzione interna nella zona coperta non oggetto di condono edilizio / pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 -chiusura finestra nel vano ripostiglio (vano identificato nella planimetria di progetto come wc) sul prospetto esposto a Nord Est e apertura finestra su prospetto esposto a Sud Est -assenza di balcone esposto a Nord Ovest Inoltre l'attuale stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria allegata alla pratica di sanatoria prto.26849 del 10/12/2004 consistente nell'apertura di una porta finestra su zona veranda al posto della finestra e di una apertura di una finestra sul soffitto della cucina e l'installazione di struttura precaria nella terrazza al piano secondo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Termini Imerese (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n.56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3261, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	326,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risultava abitato. Il vano salone, la camera esposta a Nord Ovest e la veranda presentavano dei fenomeni di umidità diffusa sui soffitti. Le strutture esterne e le coperture si presentavano in pessime condizioni di conservazione, causa dei fenomeni umidiferi all'interno dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione in fabbricato di tipologia residenziale ubicato al piano attico con annesso terrazzo pertinenziale al piano sovrastante. Il Bene è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio MU part.3261 sub 19 cat.A/3, cl 2, vani 13 rendita € 1.007,09, dati superficie mq 329. Si rileva l'errata identificazione della toponomastica sia nella planimetria catastale sia nella visura catastale. L'accesso sul fabbricato ove ricade l'immobile è dalla Via Sceusa n.7 (Termini Imerese).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

