
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Armetta Antonella, nell' Esecuzione Immobiliare **18/2024 del R.G.E.**

promossa da

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

Sede Legale ***

Milano (MI - 20159)

E per essa

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

Sede in Milano, ***

Milano (MI - 20159)

contro

Codice fiscale: ***

via ***

90010 - ***

Nato a ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarietà	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria dati catastali	11
Dati catastali.....	13
Stato conservativo	16
Parti comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze ventennali	16
Formalita pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Elenco allegati.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Schema riassuntivo.....	26
Formalità da cancellare	27

INCARICO

All'udienza del 27.02.2024, 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 27.02.2024. 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 09.04.2024 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 completa. In data 27.03.2024 si effettuava un sopralluogo presso l'immobile, congiuntamente al Custode giudiziario; 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. Fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (Pa), via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 232,41 (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel centro abitato del Comune di Cerda, in zona prossima al Corso principale, caratterizzato da edilizia a schiera a due-tre elevazioni. Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo) sito nel Comune di Cerda (Pa), in via Antonio Gramsci n. 154. ed è così censito al C.F. del Comune di Cerda:

- **fabbricato censito al foglio MU, particella 2823, sub. 1**, cat. A/4, cl. 4, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 232,41 (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

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. Fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (Pa), via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, T-1-2, r.c. € 232,41 (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una foto satellitare attuale con la mappa catastale, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (**all. 2**). Si rileva che la deve essere effettuata una rettifica catastale, con il corretto inserimento in mappa della particella 2823, in quanto, l'estratto di mappa non risulta aggiornato.

Il fabbricato, costruito con struttura in c.a. e solai in latero cemento costituisce un'unica abitazione unifamiliare a schiera, su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, oltre a copertura con falda inclinata con sottotetto non accessibile e non praticabile. I tre livelli del fabbricato sono collegati internamente da una scala. L'unica esposizione è sulla via Antonio Gramsci.

Si precisa che originariamente i civici erano il n. 154 e il n. 156 ma oggi il civico n. 156 non esiste più perché la porta che era presente è stata sostituita con una finestra, quindi permane solo il civico n. 154.

Al piano terra sono presenti due vani (soggiorno e cucina), un wc e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo e al piano secondo, con medesima distribuzione, si trovano una camera da letto con balcone, un wc con finestra su strada e un ripostiglio.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico senza le certificazioni di conformità. Gli infissi esterni sono in alluminio e pvc con persiane esterne al piano terra e tapparelle in pvc al primo e al secondo piano. Le porte interne sono in tamburato di legno. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale. I muri interni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione interno è buono. All'esterno il prospetto su via Gramsci non è intonacato. Gli altri tre prospetti sono ciechi, essendo adiacenti ad altri fabbricati.



Foto 1. Vista esterna del fabbricato su via Antonio Gramsci n. 154



Foto 2. Piano Terra – Soggiorno / Cucina



Foto 3. Piano terra – Bagno

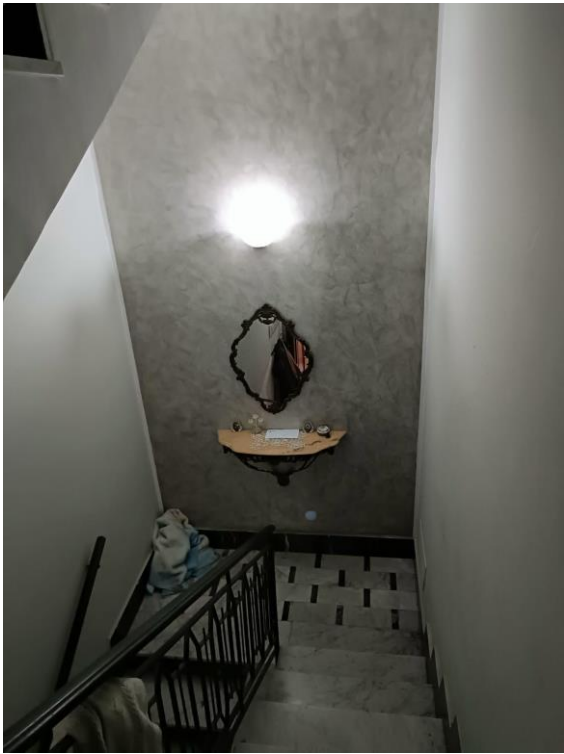


Foto 4-5. Scala di collegamento ai vari piani



Foto 6. Piano primo. Bagno



Foto 7. Piano primo. Camera da letto



Foto 8. Piano primo. Ripostiglio

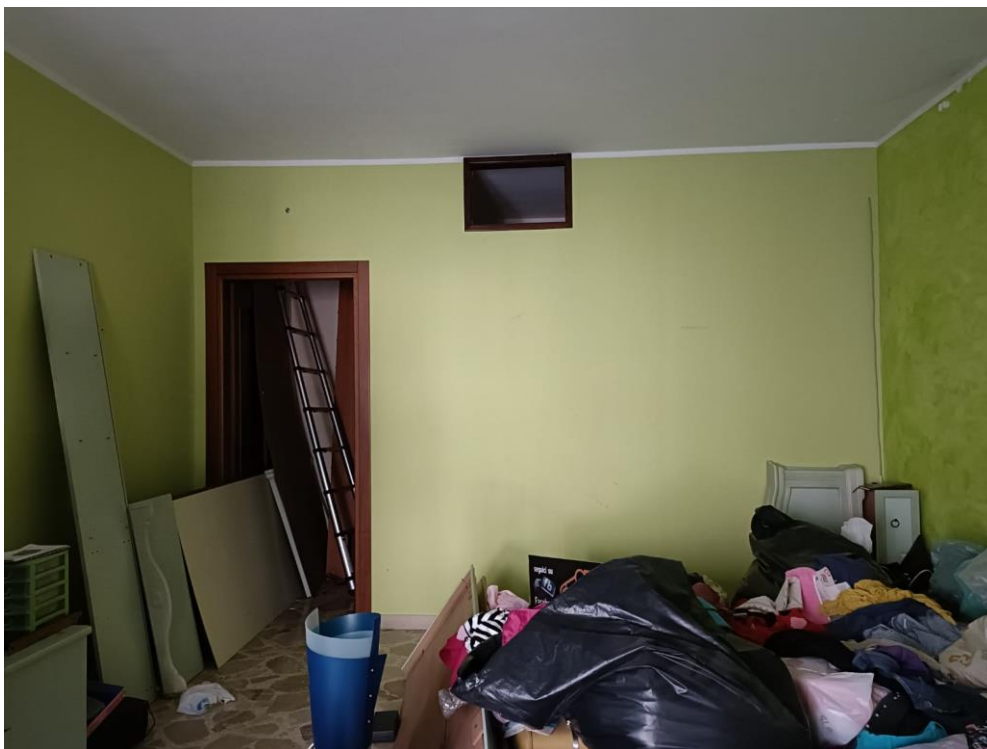


Foto 9. Piano secondo. Camera da letto

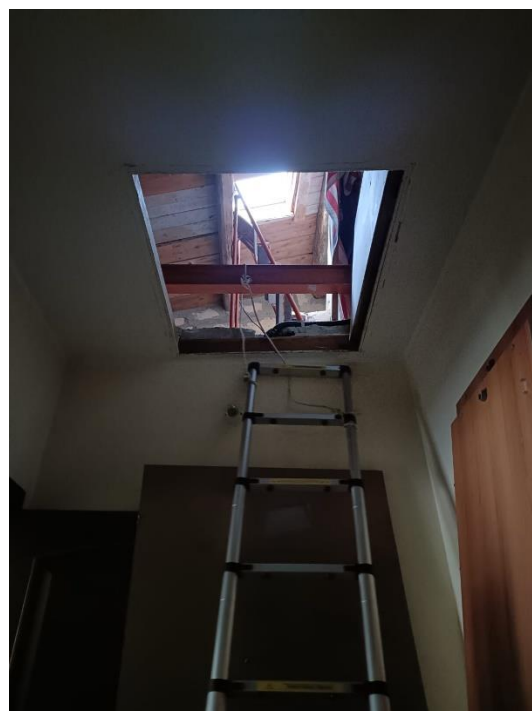


Foto 10-11. Piano secondo. Vista dal basso del sottotetto non praticabile

Completezza documentazione ex art. 567

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

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

L'immobile confina a nord con proprietà ***, a sud con proprietà ***, a ovest con proprietà ***, a est con via Antonio Gramsci.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CUCINA-SOGGIORNO-WC	28,04 mq	30 mq	1	34,00 mq	3,00 m	TERRA
CAMERA LETTO/WC/RIPOSTIGLIO	31,46 mq	32 mq	1	33,00 mq	3,00 m	1°
CAMERA LETTO/WC/RIPOSTIGLIO	31,68 mq	32 mq	1	33,00 mq	3,00 m	2°
BALCONI	10,00 mq	10,00 mq	0,35	6,5 mq		1° e 2°
Totale superficie convenzionale:				110 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110 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:

- 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;*

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 09/09/1989 al 21/02/2008	*** nata a *** il ***	Foglio MU, particella 2823 sub. 1, cat. A/4
Dal 21/02/2008	*** nato a *** il ***	Foglio MU, particella 2823 sub. 1, cat. A/4

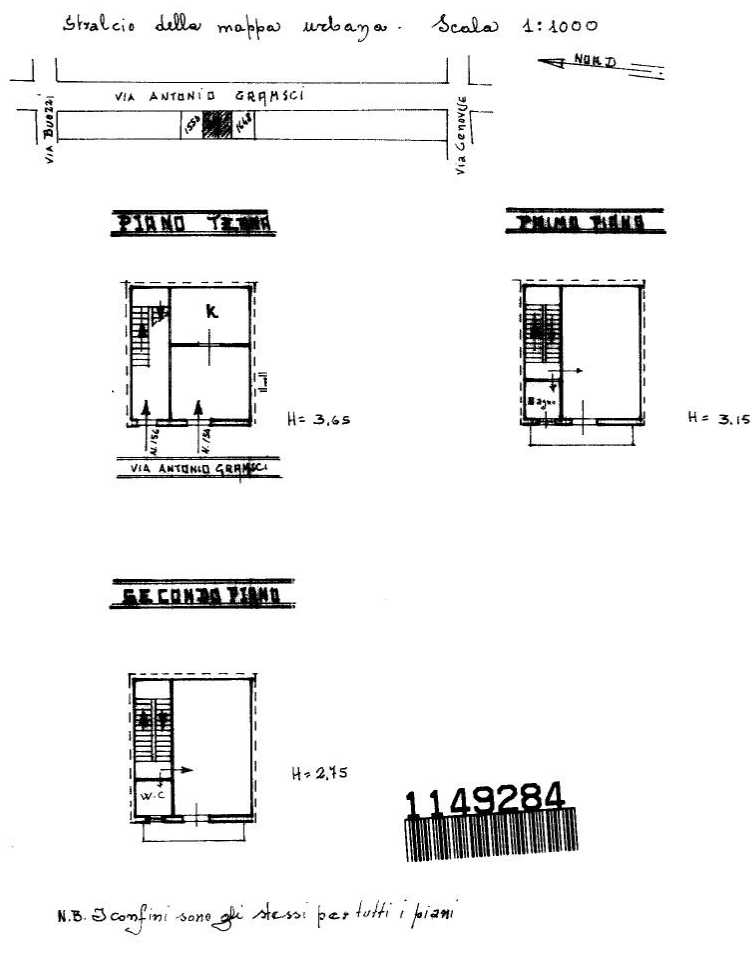
Si segnala che nella visura storica manca il passaggio di proprietà dalla sig.ra *** alla sig.ra *** nata il *** a ***a. Per correggere l'errore si potrà eventualmente effettuare una rettifica catastale gratuita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zon a Cens	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffat o
	MU	2823	1		A4	4	5 vani	110 mq	232,41 €	Terra/Primo/Secondo	

Corrispondenza catastale

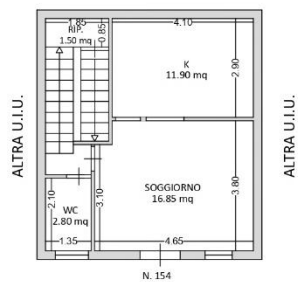
Dalle verifiche effettuate e dai riscontri sui luoghi si è appurato che vi sono alcune difformità fra i grafici progettuali autorizzati con la Concessione edilizia in sanatoria e le planimetrie catastali e quindi che lo stato dei luoghi attuale è lievemente difforme rispetto alle risultanze catastali. Le difformità rilevate consistono in una diversa distribuzione interna ai vari piani. Al piano terra è stato realizzato un wc, il vano porta del civico n. 156 è stato trasformato in finestra e ed è stata realizzata una nuova finestra accanto all'ingresso del civico n. 154. Al piano primo e al piano secondo sono stati creati, mediante la costruzione di due tramezzi (uno per piano), due ripostigli.



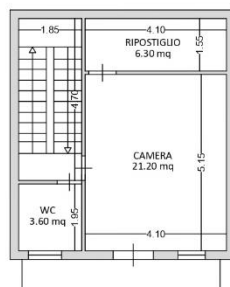
Planimetria catastale (All. 6)

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 3.500,00 (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.

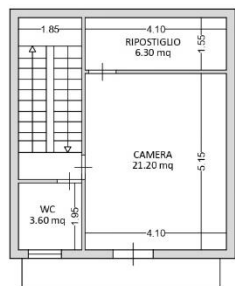
Le planimetrie di rilievo dello stato di fatto sono di seguito riportate:



VIA ANTONIO GRAMSCI
PIANO TERRA H=3.00 m



PIANO PRIMO H=3.00 m

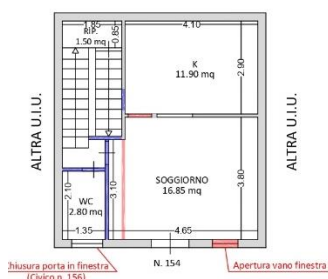


PIANO SECONDO H=3.00 m

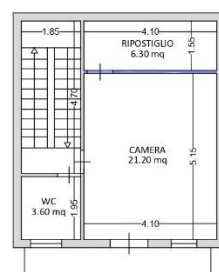


disegni in scala 1:100

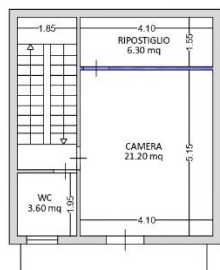
Planimetrie di rilievo dello stato di fatto attuale (All. 7)



VIA ANTONIO GRAMSCI
PIANO TERRA H=3.00 m



PIANO PRIMO H=3.00 m



PIANO SECONDO H=3.00 m

nuove costruzioni
demolizioni



disegni in scala 1:100

Planimetria di rilievo con difformità rispetto ai grafici della concessione in sanatoria e alle planimetrie catastali All. 8)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

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 in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura con tetto a falda con coppi siciliani. 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 del debitore esecutato, sig. ***, per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, in data 21 febbraio 2008, con atto di compravendita in not. Maria

Concetta Tredici di Cerda, rep. 3921/1367 trascritto il 25/02/2008 nn. 10238/6546 da potere di *** nata il 31/01/1951 a Cerda (**ALL. 9**).

A ***, la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di donazione accettata del 04/10/1988 rep. 1079 in not. Maurizio Lunetta, trascritto il 25/10/1988 ai nn. 44778/33972 da potere di *** nata a *** (**ALL. 10**).

Formalità pregiudizievoli

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornata alla data del 26.05.2024 (**All. 11**) con ricerca "per immobile" sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 25/02/2008 - Registro Particolare 2242 Registro Generale 10239
Pubblico ufficiale TREDICI MARIA CONCETTA Repertorio 3922/1368 del 21/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

2. TRASCRIZIONE del 25/02/2008 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 10238
Pubblico ufficiale TREDICI MARIA CONCETTA Repertorio 3921/1367 del 21/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 6630
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 10 del 05/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato fu costruito in assenza di titolo abilitativo ante 1967 e poi ristrutturato agli inizi degli anni Ottanta. La signora ***, allora proprietaria presentò l'istanza di concessione in sanatoria prot. n. 2355 del 29/03/1986 ai sensi della L. 47/1985. In data 24/07/1997 il Comune di Cerda ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria N. 28/S (**ALL. 12**), sulla

base del progetto presentato (**ALL. 13**). Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 29/07/1999 prot. n. 7532 (**ALL. 14**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici comunali competenti e dal rilievo metrico dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità ai vari piani, consistenti: a piano terra in una diversa distribuzione interna, con creazione di nuovo wc, spostamento di un tramezzo, apertura di una finestra su strada e trasformazione di porta in finestra. Al piano primo e al piano secondo sono stati realizzati due ripostigli, mediante costruzione di un tramezzo per piano. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 3.500,00 (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.

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.

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. Fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (Pa), via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, T-1-2, r.c. € 232,41 (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

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 [anni Ottanta del Novecent]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./buona]
- livello estetico e qualità architettonica [mediocre]
- livello di piano, esposizione, luminosità [buono]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [media]
- finiture [buone]

- pertinenze [nessuna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitazione/buona].

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, giacché 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:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,20+0,30+0,20+0,10 = 0,80.$$

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 425,00 €/mq e 630,00 €/mq (ALL. 15), per un valore unitario medio di 527,50 euro/mq.

Il mercato immobiliare del Comune di Cerda 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 **527,50 euro/mq**.

Dal valore di mercato dell'immobile si detrarranno 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 – FABBRICATO unifamiliare a schiera in Cerda , via Antonio Gramsci n. 154, C.F. FG MU, PLLA 2823, SUB. 1	110 mq	527,50 €/mq	€ 58.025,00	100,00%	€ 58.025,00
Valore di stima:					€ 58.025,00

Valore di stima: € 58.025,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Finiture, impianti ecc.	20	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.100,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 38.088,00 che si arrotondano in € 38.000,00

(trentottomilaeuro)

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.

Palermo, li 26/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale del sopralluogo
- ✓ N° 2 Ortofoto su mappa catastale (stimatrix for maps)
- ✓ N° 3 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Visura catastale attuale
- ✓ N° 5 Visura catastale storica
- ✓ N° 6 Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Rilievo dello stato di fatto
- ✓ N° 8 Rilievo stato di fatto con difformità rispetto al progetto autorizzato

- ✓ N° 9 Atto di compravendita notaio Tredici del 2008
- ✓ N° 10 Atto di donazione notaio Lunetta del 1988
- ✓ N° 11 Ispezione ipotecaria aggiornata al 26.05.2024
- ✓ N° 12 Concessione edilizia in sanatoria n. 28/S del 24/07/1997
- ✓ N° 13 Progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 14 Certificato di abitabilità
- ✓ N° 15 Quotazioni Immobiliari OMI
- ✓ N° 16 FOTOGRAFIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (Pa), via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 232,41 (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

Destinazione urbanistica: Il fabbricato fu costruito in assenza di titolo abilitativo ante 1967 e poi ristrutturato agli inizi degli anni Ottanta. La signora ***, allora proprietaria presentò l'istanza di concessione in sanatoria prot. n. 2355 del 29/03/1986 ai sensi della L. 47/1985. In data 24/07/1997 il Comune di Cerda ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria N. 28/S, sulla base del progetto presentato. Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 29/07/1999 prot. n. 7532.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 38.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato unifamiliare a schiera a tre elevazioni fuori terra			
Ubicazione:	Cerda (Pa)		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato unifamiliare a schiera a tre elevazioni fuori terra (p.terra, piano primo piano secondo) censito al C.F.: foglio MU, particella 2823 sub. 1.	Superficie	110 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Il lotto è costituito dalla piena proprietà di fabbricato a tre elevazioni fuori terra, (piano terra, primo e secondo + sottotetto non praticabile e copertura a falda inclinata, costituito da ingresso su soggiorno-pranzo, cucina e wc al piano terra, scala di collegamento in c.a. ai vari livelli, camera da letto, ripostiglio e wc sia al primo sia al secondo piano. Le camere da letto hanno ciascuna un balcone sul prospetto principale. Il diritto reale dell'esecutato (1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) 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 ai grafici autorizzati con la Concessione edilizia in sanatoria n. 28/S del 24/07/1997, regolarizzabili mediante una pratica di SCIA. L'immobile è dotato di Certificato di abitabilità. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico senza certificazioni di conformità.		
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 08/02/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 6630

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 10 del 05/02/2024.

Formalità a carico della procedura