TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neglia Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8908f0218cedea250fd6679

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
- Titolarità ... 3
- Confini ... 4
- Consistenza ... 4
- Cronistoria Dati Catastali ... 4
- Dati Catastali ... 4
- Precisazioni ... 5
- Patti ... 5
- Stato conservativo ... 5
- Parti Comuni ... 5
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 5
- Stato di occupazione ... 6
- Provenienze Ventennali ... 6
- Formalità pregiudizievoli ... 7
- Normativa urbanistica ... 7
- Regolarità edilizia ... 7
- Vincoli od oneri condominiali ... 8

Stima / Formazione lotti ... 8
Riserve e particolarità da segnalare ... 10
Riepilogo bando d'asta ... 11
- **Lotto Unico** ... 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E. ... 12
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.842,24** ... 12

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Ing. Neglia Salvatore, con studio in Via Garibaldi, 39 - 90018 - Termini Imerese (PA), email info@ingneglia.com, PEC salvatore.neglia1@ordineingpa.it, Tel. 371 1619088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2024 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 Paolo Paternostro N.22

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Paolo Paternostro N.22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

CONFINI

L'immobile confina a Sud con via Paolo Paternostro, a Nordi con via Grimaldi, a est e a ovest con altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,50 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	2,80 m	2
Abitazione	4,60 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	0,00 m	
Balcone	4,60 mq	4,60 mq	0,95	4,37 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**77,71 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,71 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **10/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3 Categoria A4
Dal **10/10/1991** al **16/01/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3 Categoria A4
Dal **16/01/1997** al **20/07/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3 Categoria A4
Dal **27/07/1998** al **06/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3 Categoria A4
Dal **06/12/2007** al **12/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3 Categoria A4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1085	3		A4	4	4.5		141,77 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

PATTI

Non vi sono Patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si riscontrano segni di umidità nel soffitto dela camera da letto provenienti dalla copertura per la cui risoluzione occorre eseguire il rifacimento dell'impermeabilizzazione.

PARTI COMUNI

Quali parti comuni sono presenti solo le scale di accesso agli immobili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da una struttura in cemento armato con copertura piana. Le pareti esterne sono intonacate con la porzione al piano terra rivestita in pietra. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di persiane.
Gli impianti elettrici sono sotto traccia. Sono presenti climatizzatori.

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati i quali vi abitano insieme ai propri figli di cui due minorenni ed al signor Di Salvo Pietro, padre della debitrice esecutata.

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/07/1998</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compreventida</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Saporito Giovanni</td><td>27/07/1998</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>03/08/1998</td><td>20114</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/12/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compreventida</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Tripodo Sergio</td><td>06/12/2007</td><td>87156</td><td>9046</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>10/12/2007</td><td>4</td><td>9955</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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;

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Palermo il 10/12/2007
  Reg. gen. 87157 - Reg. part. 9047
  Quota: 1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Dott. Tripodo Sergio
  Data: 06/12/2007

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 21/10/2024
  Reg. gen. 56053 - Reg. part. 45438
  Quota: 1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato senza titolo

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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?edificio ove insiste l'immobile risulta costruito in virtù di concessione edilizia n. 2781 del 28 febbraio 1967 rilasciata al sig. Cannizzaro Salvatore. Predetta concessione riguardava la realizzazione di un magazzino posto al piano terra. Agli atti risulta un verbale di sopralluogo eseguito dal'ufficiale sanitario datato 29 agosto 1973 con il quale si dichiarava l'immobile realizzato in conformità al progetto depositato n. 2781 del 28/02/1967. Inoltre, in predetta documentazione, si certifica che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati in data 15/04/1968.
Dall'esame della copia dell'atto di compraventida si riscontra che viene dichiarato l'immobile quale realizzato

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

in data antecedente all'1 settembre 1967. Inoltre viene dichiarato lo stesso in regola con la normativa urbanistica allora vigente e che allo stesso non sono state apportate modifiche.

Dall'esame della documentazione urbanistica rinvenuta presso il comune di Misilmeri, si evince che le due ulteriori sopraelevazioni sono state realizzate senza titolo edilizio. Parimenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento non è stato autorizzato con regolare concessione edilizia. Inoltre l'immobile non è stato realizzato nella configurazione attuale in data antecedente all'1 settembre 1967.

Pertanto l'immobile risulta essere abusivo.

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

**** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile insiste al secondo piao di uno stabile di tre appartamenti non costituito in condominio

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.

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Paolo Paternostro N.22
  Appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.491,38
  Come meglio dettagliato nel capitolo inerente la regolarità edilizia, l'immobile risulta essere abusivo stante che dall'esame della documentazione urbanistica rinvenuta presso il comune di Misilmeri, risulta che le due ulteriori sopraelevazioni sono state realizzate senza titolo edilizio. Parimenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento non è stato autorizzato con regolare concessione edilizia.
  Inoltre, diversamente da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, l'immobile non è stato realizzato nella configurazione attuale in data antecedente all'1 settembre 1967. Attualmente non vi sono sanatorie in corso con le quali regolarizzare, sempre che vi siano i presupposti, lo stato di predetto immobile.
  Per tale motivo, determinato il Valore d'uso del bene scondo la formula:
  Vu=a(q^n-1)/r
  Per la zona in oggetto, il canone annuo può essere assunto compreso tra 19,2 - e 24 €/mq/anno.
  Si ritiene congruo predere come riferimento il valore medio, pertanto a=21,60 €/mq/anno
  Ne deriva Vu = 16.491,40 € ovvero 212,217 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Paolo Paternostro N.22	77,71 mq	212.217,00 €/mq	€ 16.491,38	100,00%	€ 16.491,38
				Valore di stima:	€ 16.491,38

Valore di stima: € 16.491,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Maggiore appeal commerciale	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 14.842,24**

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

Come meglio dettagliato nel capitolo inerente la regolarità edilizia, l'immobile risulta essere abusivo stante che dall'esame della documentazione urbanistica rinvenuta presso il comune di Misilmeri, risulta che le due ulteriori sopraelevazioni sono state realizzate senza titolo edilizio. Parimenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento non è stato autorizzato con regolare concessione edilizia.
Inoltre, diversamente da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, l'immobile non è stato realizzato nella configurazione attuale in data antecedente all'1 settembre 1967.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L?immobile risulta costruito senza titolo edilizio.

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 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Neglia Salvatore

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Paolo Paternostro N.22
  Appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobile realizzato senza titolo

Prezzo base d'asta: **€ 14.842,24**

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8909f0218cedea250fd6679

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.842,24

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Paolo Paternostro N.22		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1085, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	77,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Si riscontrano segni di umidità nel soffitto dela camera da letto provenienti dalla copertura per la cui risoluzione occorre eseguire il rifacimento dell'impermeabilizzazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori esecutati i quali vi abitano insieme ai propri figli di cui due minorenni ed al signor Di Salvo Pietro, padre della debitrice esecutata.		

Firmato Da: SALVATORE NEGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5188883fc8908f0218cedea250fd6679