

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costa Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.	12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.360,00	12



INCARICO

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Costa Francesco, con studio in Piazza Mulini, 13 - 90019 - Trabia (PA), email ing.francescocosta@libero.it, PEC francesco.costa@ordineingpa.it, Tel. 393 9074959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - via Calcagno 74

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre elevazione, collegate da un corpo scala interno su due rampe intervallate da pianerottoli di piano. Il piano primo è adibito a zona giorno, costituito da un'ampia cucina e un bagno con sanitari e doccia.

Il piano secondo è adibito a zona notte, costituito da una stanza cabina armadio, una camera da letto matrimoniale, e un bagno con sanitari e vasca e punto lavanderia.

Il piano terzo è adibito a zona notte, costituito da una ampia camera da letto e un bagno con sanitari e doccia.

Nel corpo scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Al piano terra seminterrato costituito da una ampia stanza suddivisa da una parete alta 2 metri posta al centro e da un piccolo bagno con sanitari.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - via Calcagno 74

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.

L'unità immobiliare pignorata all'odierni eseguiti sono pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito redatto dal dott Barabbino Mario del 12/12/1990 rep. 9887/5070, trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo il 03/01/1991 al n. 823 di formalità, a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, per l'intera proprietà. (cfr documentazione in atti certificazione notarile)

I terreni pignorati all'odierni eseguiti sono pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito redatto dalla dott.ssa Cardinale Flora, del 18/01/1999 rep. 2142 trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo il 29/01/1999 al n. 2403 di formalità, a favore di **** Omissis **** in regime di comunione legale per intera proprietà, contro **** Omissis **** per l'intera proprietà.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** durante le operazioni peritalei riferisce che la moglie **** Omissis ****, anch'ella parte eseguita nella presente espropriazione immobiliare è deceduta in data 09 giugno 2024, senza ad oggi avere presentato la dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare pignorata all'odierni eseguiti è pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rogito redatto dal dott Barabbino Mario del 12/12/1990 rep. 9887/5070, trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo il 03/01/1991 al n. 823 di formalità, a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, per l'intera proprietà.



CONFINI

il fabbricato risulta ad angolo tra la via Calcagno e la via La Russa a Trabia (PA)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	37,00 mq	0,33	12,21 mq	3,00 m	terra
Abitazione	26,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	1
Abitazione	26,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	2
Abitazione	26,00 mq	37,00 mq	0,95	35,15 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				121,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato e di conseguenza la sua superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (muri interni ed esterni), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.) e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, ecc.), si è fatto riferimento alle norme contenute nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria) ed alle indicazioni del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).



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	1685			A6	4					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

si evidenzia che i dati relativi al numero particella risultano corrispondenti all'esecutato, ma si rileva la non corrispondenza relativamente alla consistenza, ovvero risulta al catasto l'immobile originale acquistato dagli esecutati, che successivamente è stato oggetto di demolizione e di nuova costruzione risultante più grande della precedente. Pertanto si riscontra la non corrispondenza catastale tra la struttura realizzata e quella risultante attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, non risultano problematiche strutturali o problematiche di manutenzione straordinaria che possano compromettere la vivibilità.

Seguendo le indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI, è stato riscontrato un buono stato manutentivo ossia: rivestimento dei pavimenti, rivestimento delle pareti, infissi interni, infissi esterni, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, soffitti e servizi igienico sanitari.

Stessa considerazione per lo stato di conservazione e manutenzione degli intonaci esterni e delle aree esterne. Nel complesso, pertanto, l'immobile richiederebbe soltanto l'intervento di piccole opere di manutenzione ordinaria nei soffitti dei bagni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In merito alle caratteristiche costruttive prevalenti del bene pignorato, anzitutto, si ritiene opportuno allegare la relazione tecnica a firma del arch. **** Omissis **** in allegato alla presente, acclusa al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trabia in data 25.02.1992, al netto delle modifiche apportate al progetto presentato, in quanto si riscontrano delle difformità.

Dalla suddetta relazione tecnica si evince che il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in C.A., i solaio realizzati con travetti prefabbricati e laterizi forati mentre i rompagnamenti in blocchi di pomice.

Non vi sono indicazioni sulle fondazioni.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto in fase di sopralluogo, si può affermare che:

In merito alla copertura attuale, risulta in struttura in legno con travi e tavolato ricoperte da pannelli di coibentato.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, citofonico, TV.

Per gli impianti non risultano le relative certificazioni.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel verbale di sopralluogo ed immissione in possesso, redatto dal custode giudiziario avv. Alfonsa Palmisano, il bene pignorato si trova nello stato di occupazione del debitore esecutato sig. **** Omissis **** in quanto ne detiene la residenza abitativa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento immobiliare trascritto a Termini Imerese
REGISTRO GENERALE N 2597
REGISTRO PARTICOLARE N 2147
PRESENTAZIONE N 59 DEL 16/01/2024
A favore di BCC NPLS 2019 S.r.l.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

in atto immobile risulta oggetto di concessione edilizia n° 677 del 23/04/1992.

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.

Da un confronto tra il progetto approvato e lo stato attuale si rilevano diverse difformità.

Le difformità rilevate consistono in modifica strutturale della scala interna, aperture sul prospetto laterale, realizzazione di balconi su entrambi i prospetti, diversa distribuzione interna ed aumento di cubatura per la realizzazione di copertura in tutta la terrazza al fine di realizzare un'ampia camera.

Per regolarizzare tali difformità attraverso una pratica edilizia da presentare presso gli uffici comunali del Comune di Trabia , Scia , si prevede la regolarizzazione di tutte le difformità ad esclusione della copertura del piano terrazza, in quanto si considera la rimessione in ripristino dello stato dei luoghi e quindi la demolizione della struttura realizzata.

In relazione al corpo scala lo stesso manufatto è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato ma, essendo privo calcoli di realizzazione e del collaudo statico e del certificato di idoneità sismica, risulta così soggetto alla produzione di una "certificazione di idoneità statica e sismica" al Genio Civile, condizione indispensabile per ottenere il rilascio del titolo abilitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità • Non esiste il certificato energetico dell'immobile

• 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.



Pertanto si quantificano i seguenti costi:
costo pratica tecnica per SCIA in sanatoria € 5.000
costo pratica tecnica Genio Civile € 3.500
costi amministrativi e sanzioni € 3.000
certificazioni APE e Impianti € 1.500
costo nuovo Docfa € 1.000
costo Abitabilità € 1.000
costo demolizione e smaltimento € 3.000

Quindi, ricapitolando, il costo totale per gli interventi di regolarizzazione edilizia ammonta ad € 18.000,00 che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - via Calcagno 74
Trattasi di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre elevazione, collegate da un corpo scala interno su due rampe intervallate da pianerottoli di piano. Il piano primo è adibito a zona giorno, costituito da un ampia cucina e un bagno con sanitari e doccia. Il piano secondo è adibito a zona notte, costituito da un stanza cabina armadio, una camera da letto matrimoniale, e un bagno con sanitari e vasca e punto lavanderia. Il piano terzo è adibito a zona notte, costituito da una ampia camera da letto e un bagno con sanitari e doccia. Nel corpo scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra seminterrato costituito da una ampia stanza suddivisa da una parete alta 2 metri posta al centro e da un piccolo bagno con sanitari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1685, Categoria A6Valore di stima del bene: € 121.360,00
per la determinazione del valore unitario è stato utilizzato il parametro di riferimento Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I sem 2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trabia (PA) - via Calcagno 74	121,36 mq	1.000,00 €/mq	€ 121.360,00	100,00%	€ 121.360,00
Valore di stima:					€ 121.360,00

Valore di stima: € 121.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costo pratica tecnica per SCIA in sanatoria	5000,00	€
costo pratica tecnica Genio Civile	3500,00	€
costi amministrativi e sanzioni	3000,00	€
certificazioni APE e Impianti	1500,00	€
costo nuovo Docfa	1000,00	€
costo Abitabilità	1000,00	€
costo ripristino allo stato originario elementi da demolire	3000,00	€

Valore finale di stima: € 103.360,00



SI ALLEGANO :

- book fotografico relativo all'immobile
 - copia progetto approvato
 - piante stato attuale
-

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.

Trabia, li 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Costa Francesco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trabia (PA) - via Calcagno 74

Trattasi di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre elevazione, collegate da un corpo scala interno su due rampe intervallate da pianerottoli di piano. Il piano primo è adibito a zona giorno, costituito da un ampia cucina e un bagno con sanitari e doccia. Il piano secondo è adibito a zona notte, costituito da un stanza cabina armadio, una camera da letto matrimoniale, e un bagno con sanitari e vasca e punto lavanderia. Il piano terzo è adibito a zona notte, costituito da una ampia camera da letto e un bagno con sanitari e doccia. Nel corpo scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra seminterrato costituito da una ampia stanza suddivisa da una parete alta 2 metri posta al centro e da un piccolo bagno con sanitari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1685, Categoria A6

Prezzo base d'asta: € 103.360,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.360,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trabia (PA) - via Calcagno 74		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1685, Categoria A6	Superficie	121,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, non risultano problematiche strutturali o problematiche di manutenzione straordinaria che possano compromettere la vivibilità. Seguendo le indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI, è stato riscontrato un buono stato manutentivo ossia: rivestimento dei pavimenti, rivestimento delle pareti, infissi interni, infissi esterni, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, soffitti e servizi igienico sanitari. Stessa considerazione per lo stato di conservazione e manutenzione degli intonaci esterni e delle aree esterne. Nel complesso, pertanto, l'immobile richiederebbe soltanto l'intervento di piccole opere di manutenzione ordinaria nei soffitti dei bagni.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre elevazione, collegate da un corpo scala interno su due rampe intervallate da pianerottoli di piano. Il piano primo è adibito a zona giorno, costituito da un'ampia cucina e un bagno con sanitari e doccia. Il piano secondo è adibito a zona notte, costituito da una stanza, cabina armadio, una camera da letto matrimoniale, e un bagno con sanitari e vasca e punto lavanderia. Il piano terzo è adibito a zona notte, costituito da una ampia camera da letto e un bagno con sanitari e doccia. Nel corpo scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra seminterrato costituito da una ampia stanza suddivisa da una parete alta 2 metri posta al centro e da un piccolo bagno con sanitari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come indicato nel verbale di sopralluogo ed immissione in possesso, redatto dal custode giudiziario avv. Alfonsa Palmisano, il bene pignorato si trova nello stato di occupazione del debitore esecutato sig. **** Omissis **** in quanto ne detiene la residenza abitativa.		



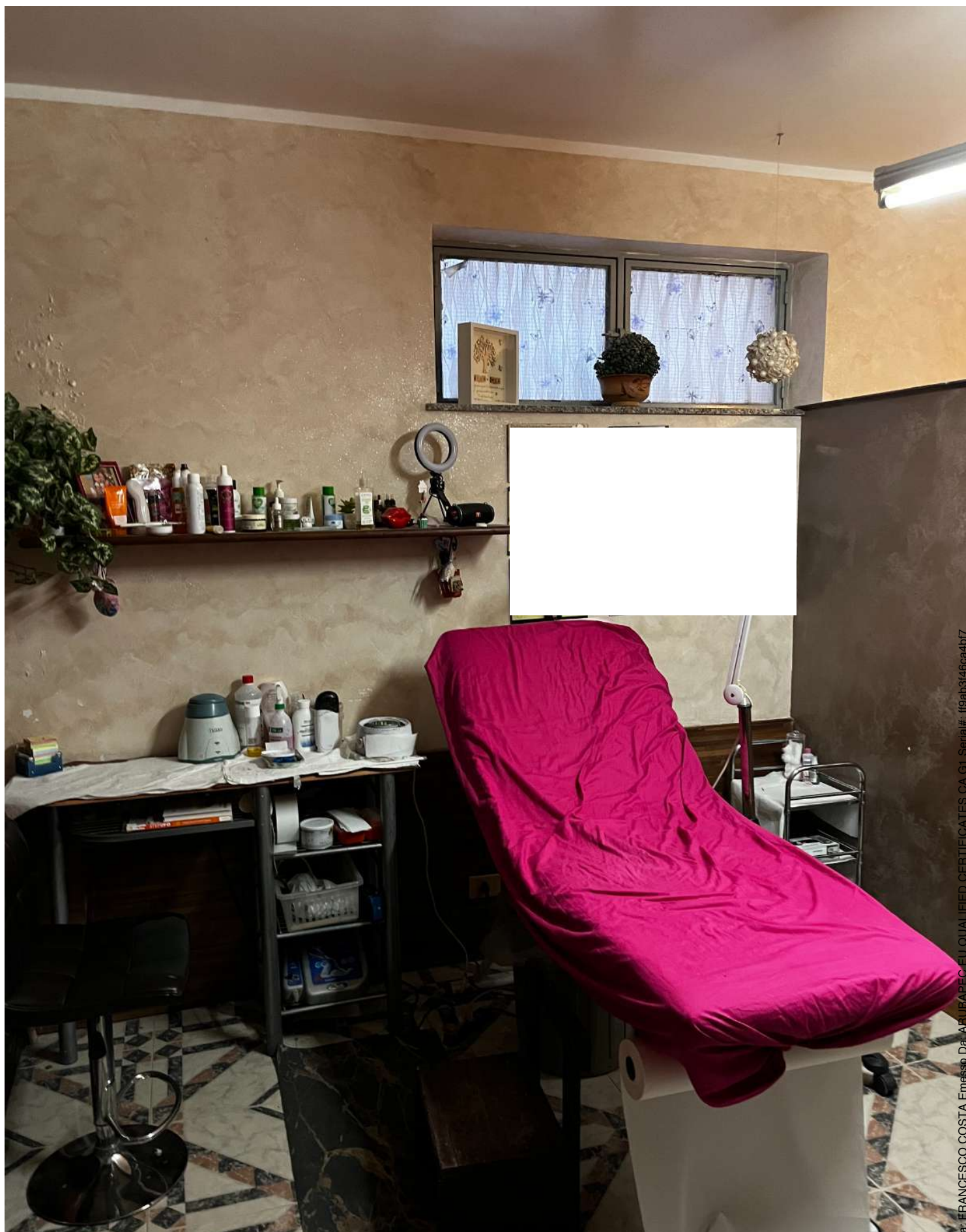


Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

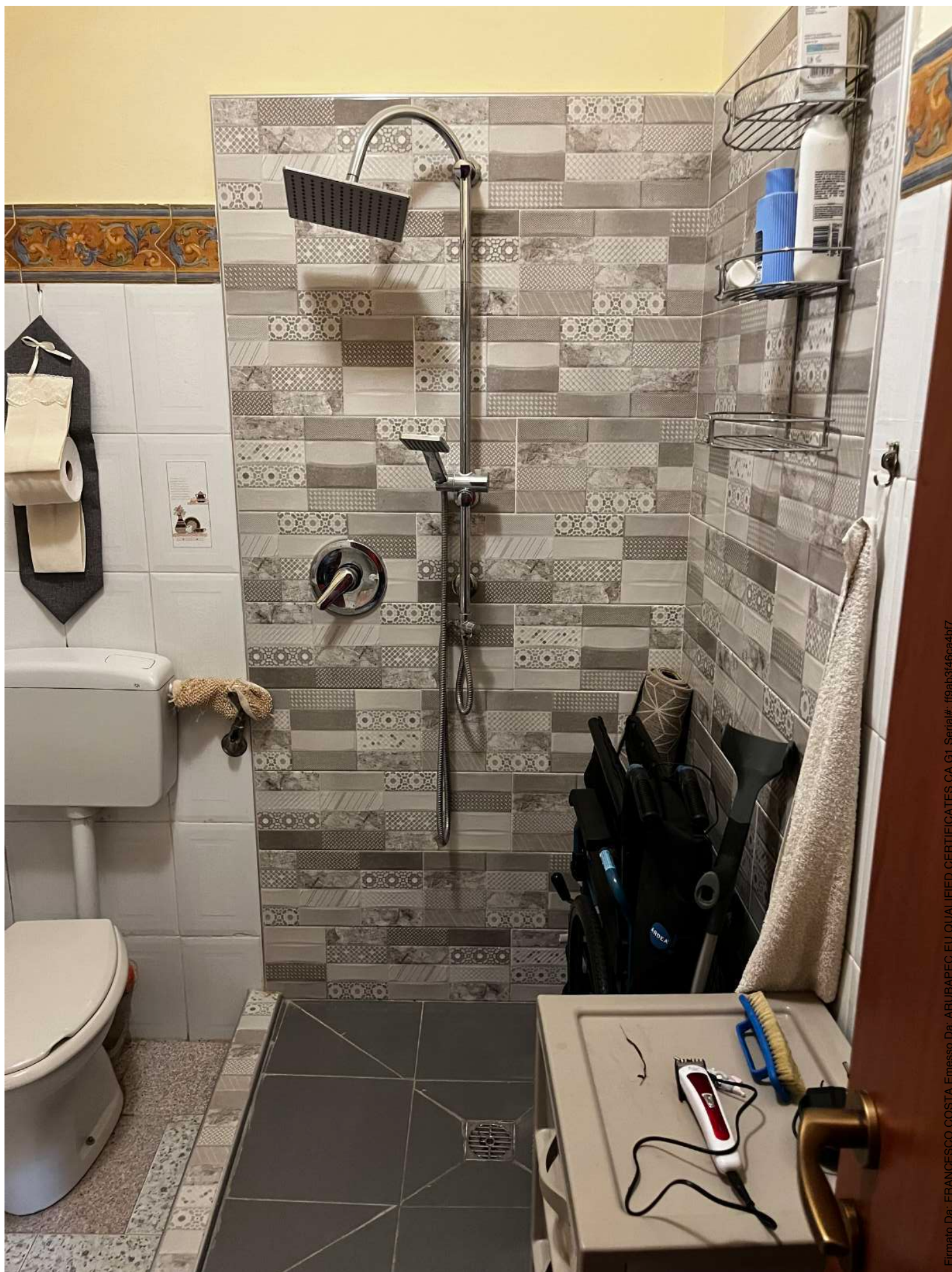












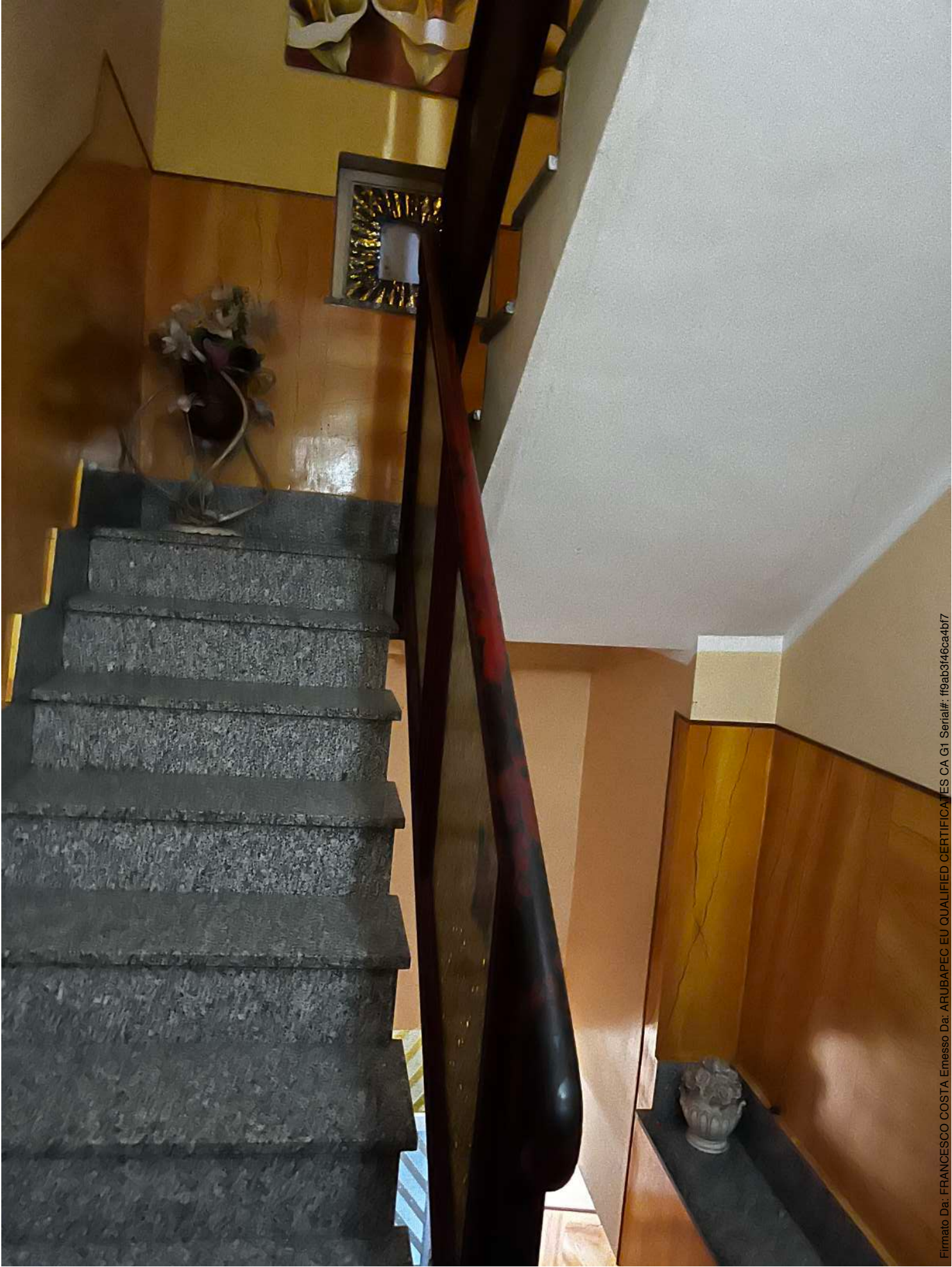
Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3146ca4b77

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3146ca4b77





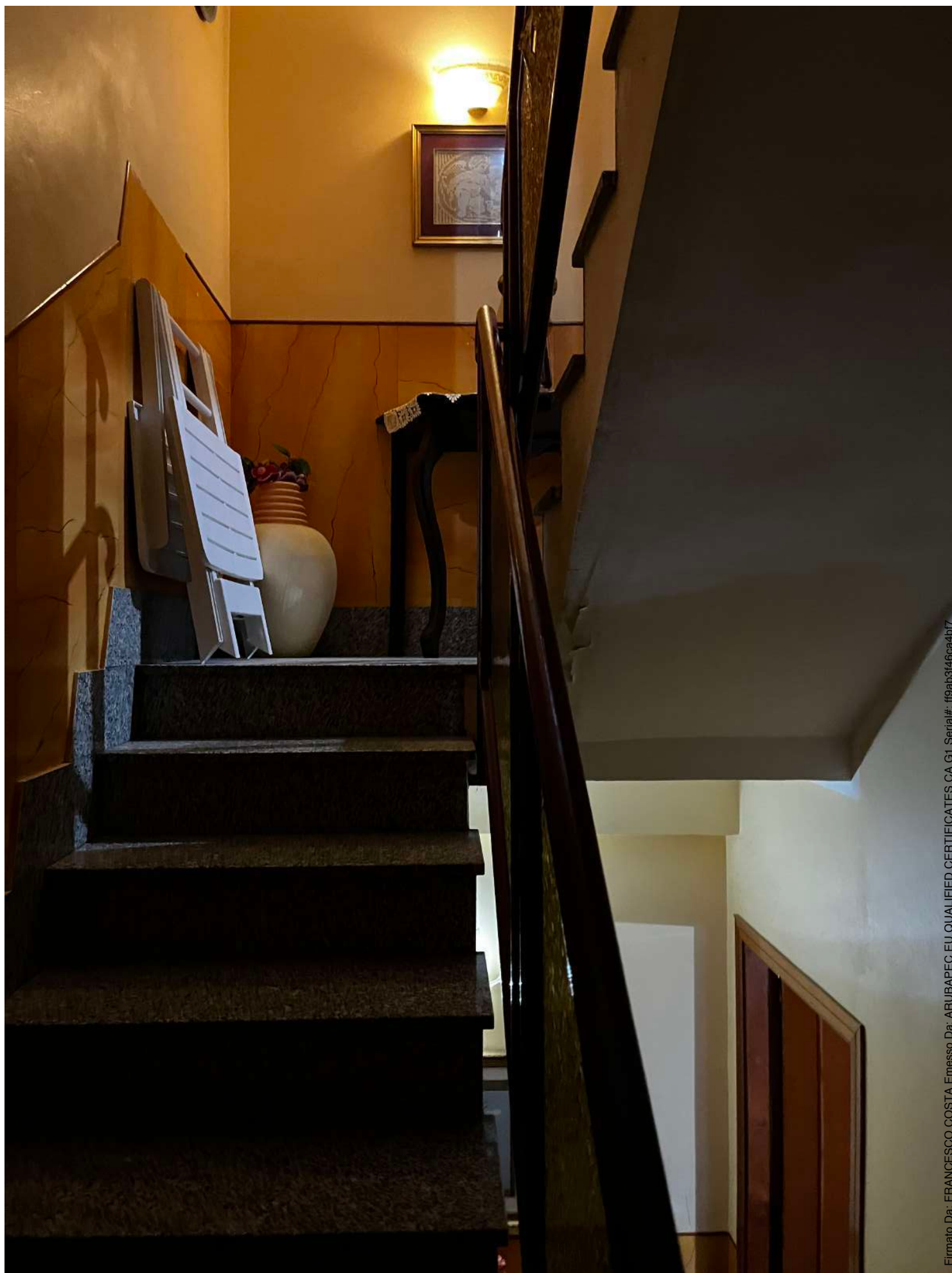




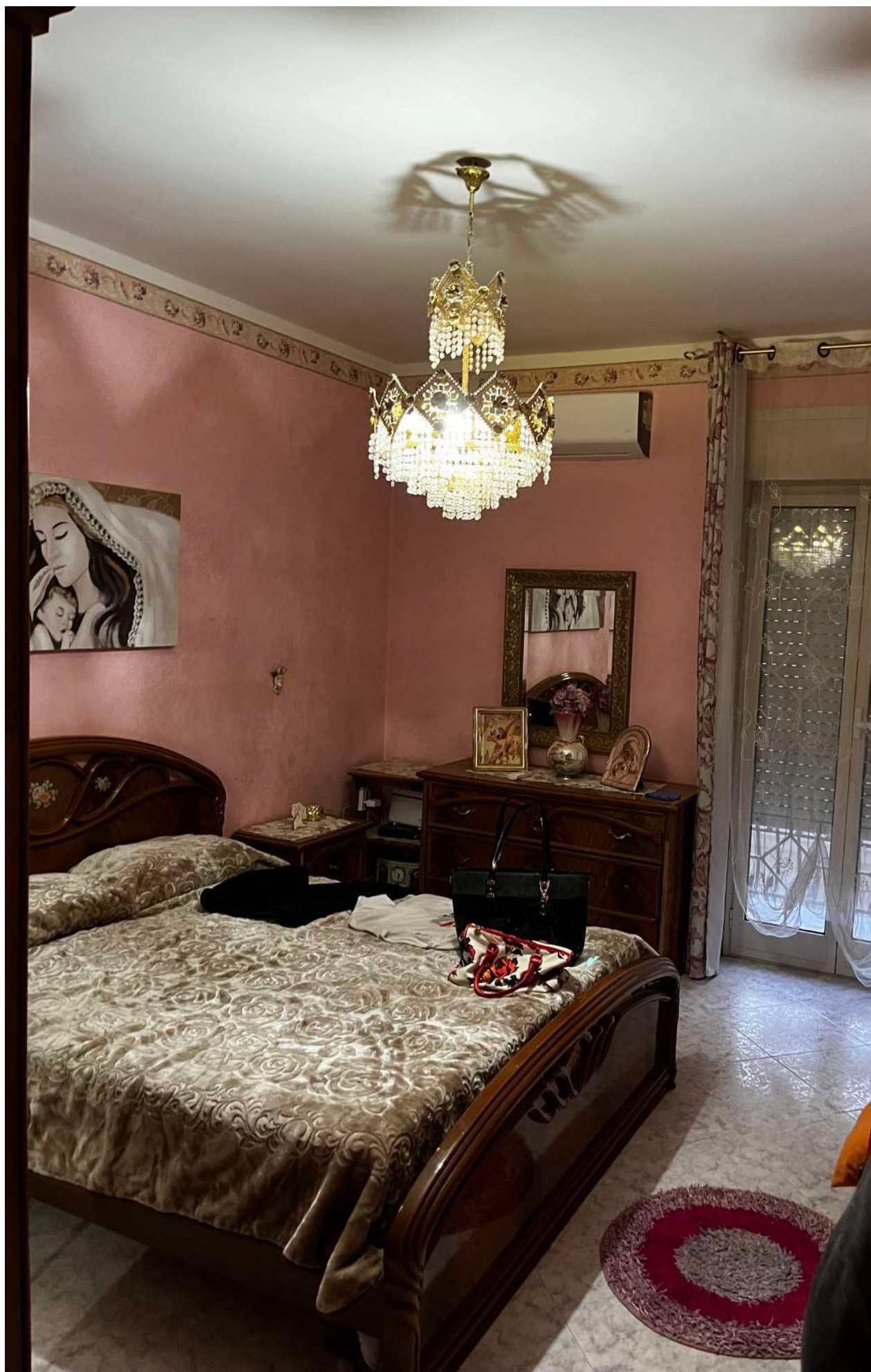
Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7







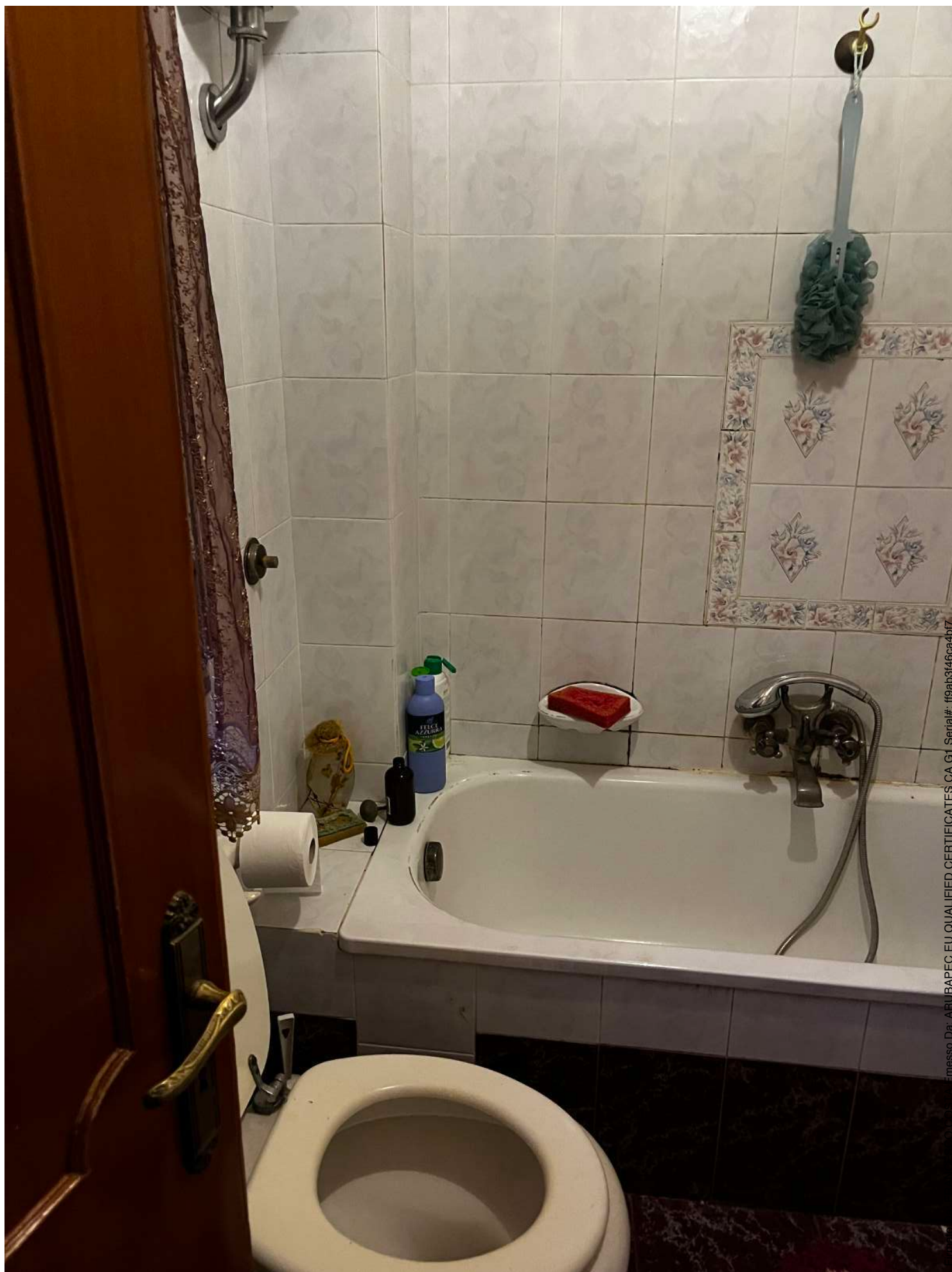




Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7



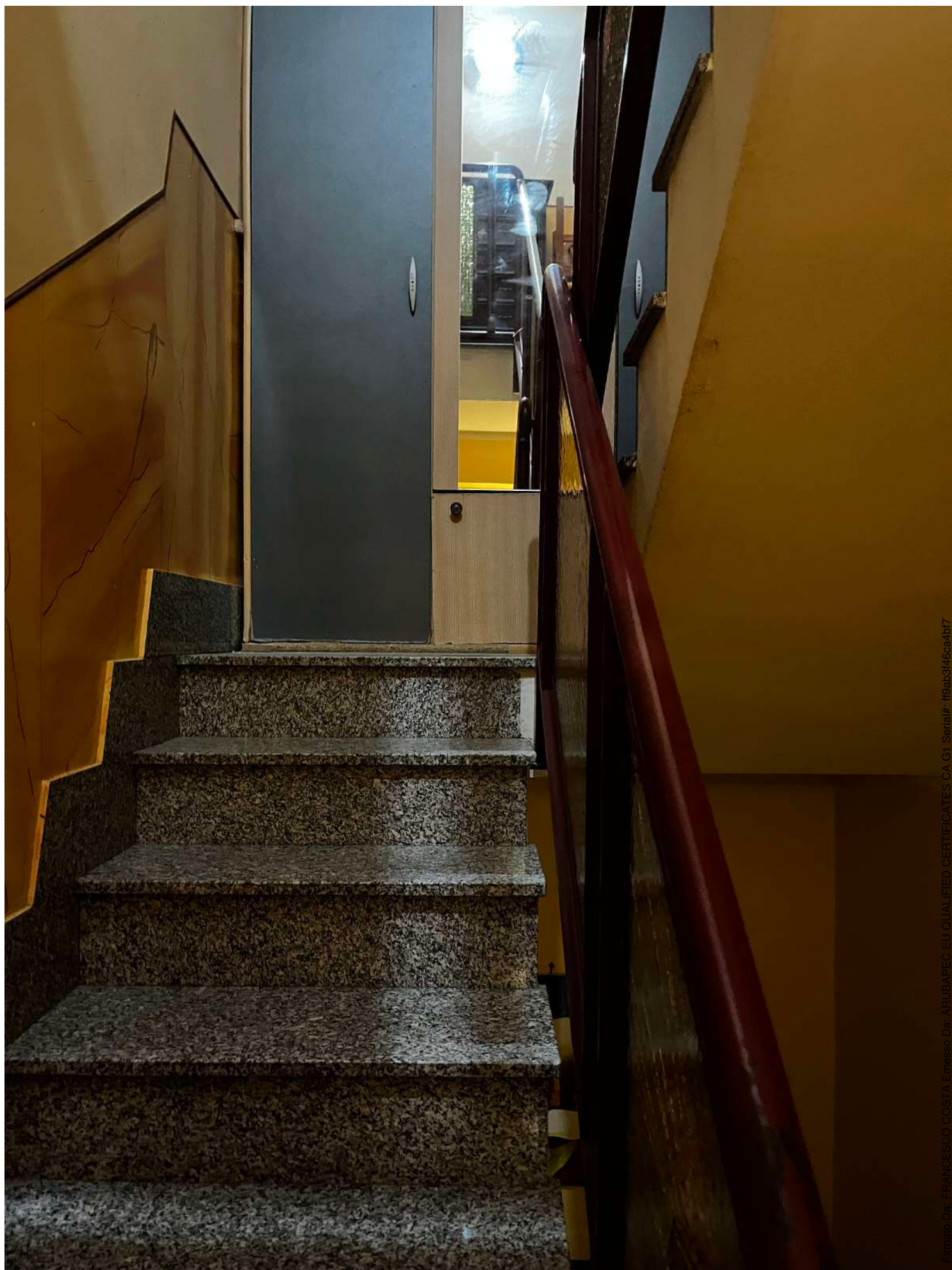


Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3146ca4b17

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3146ca4b17



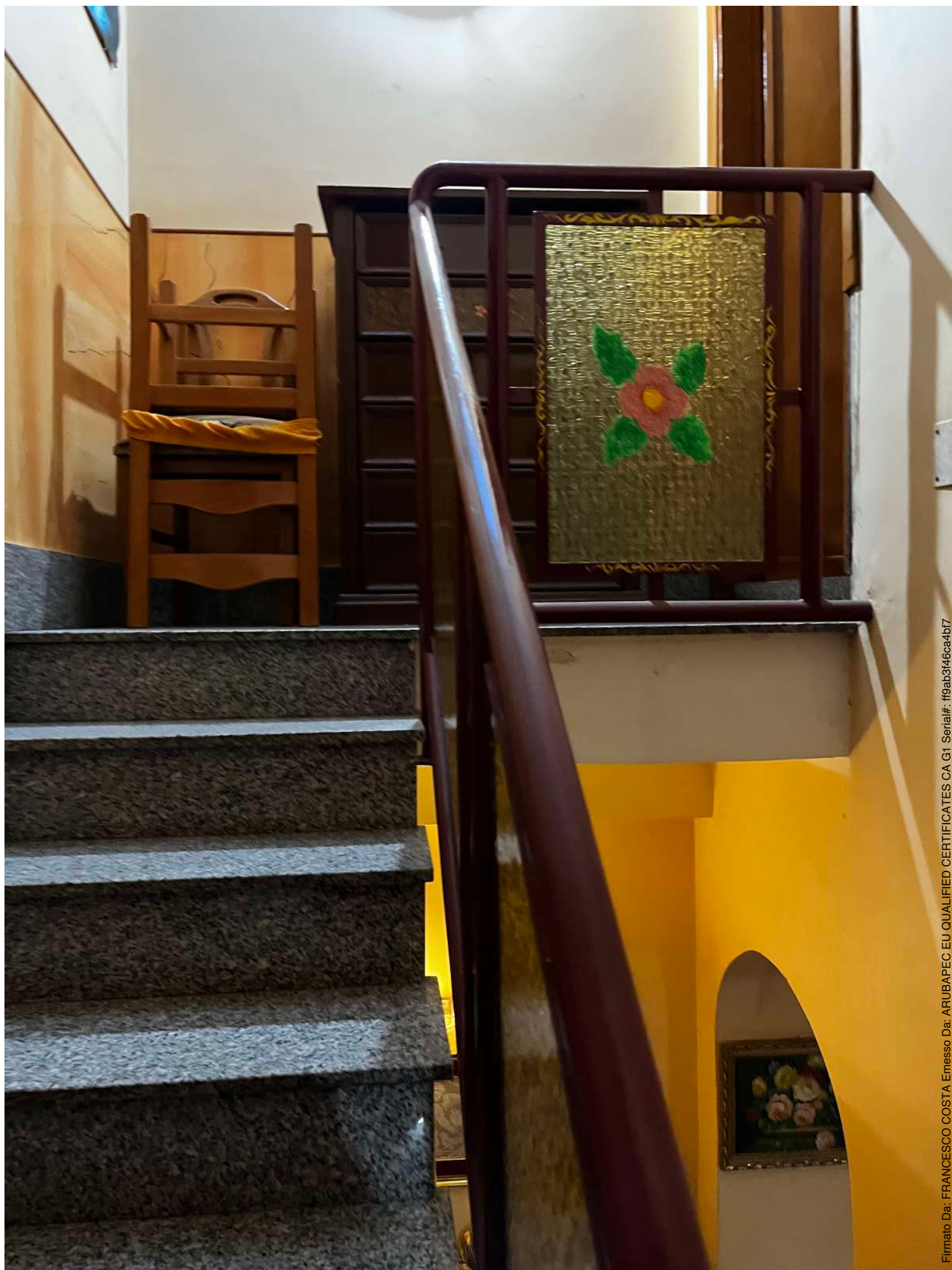




Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7





Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7





Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7



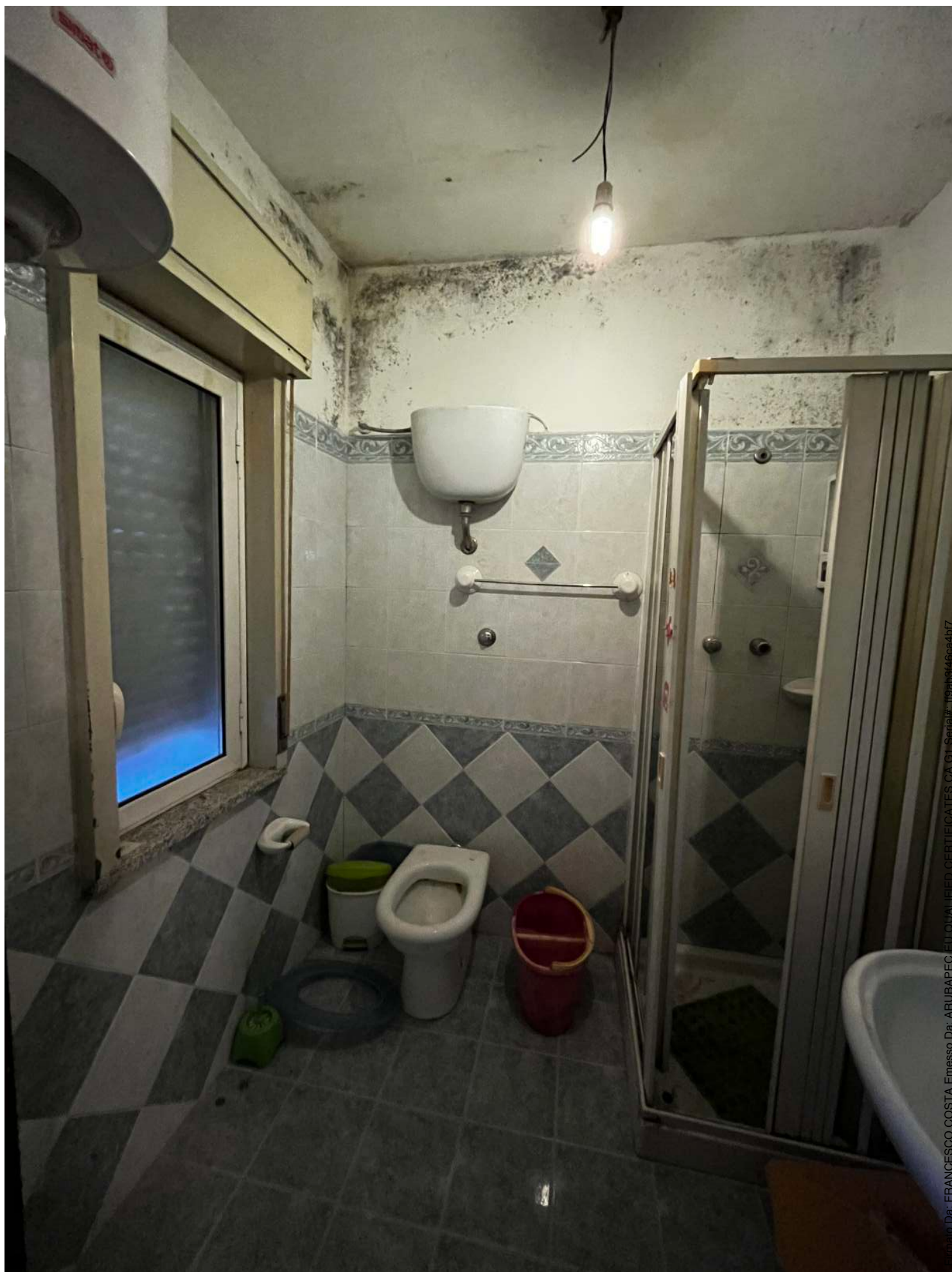




Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7





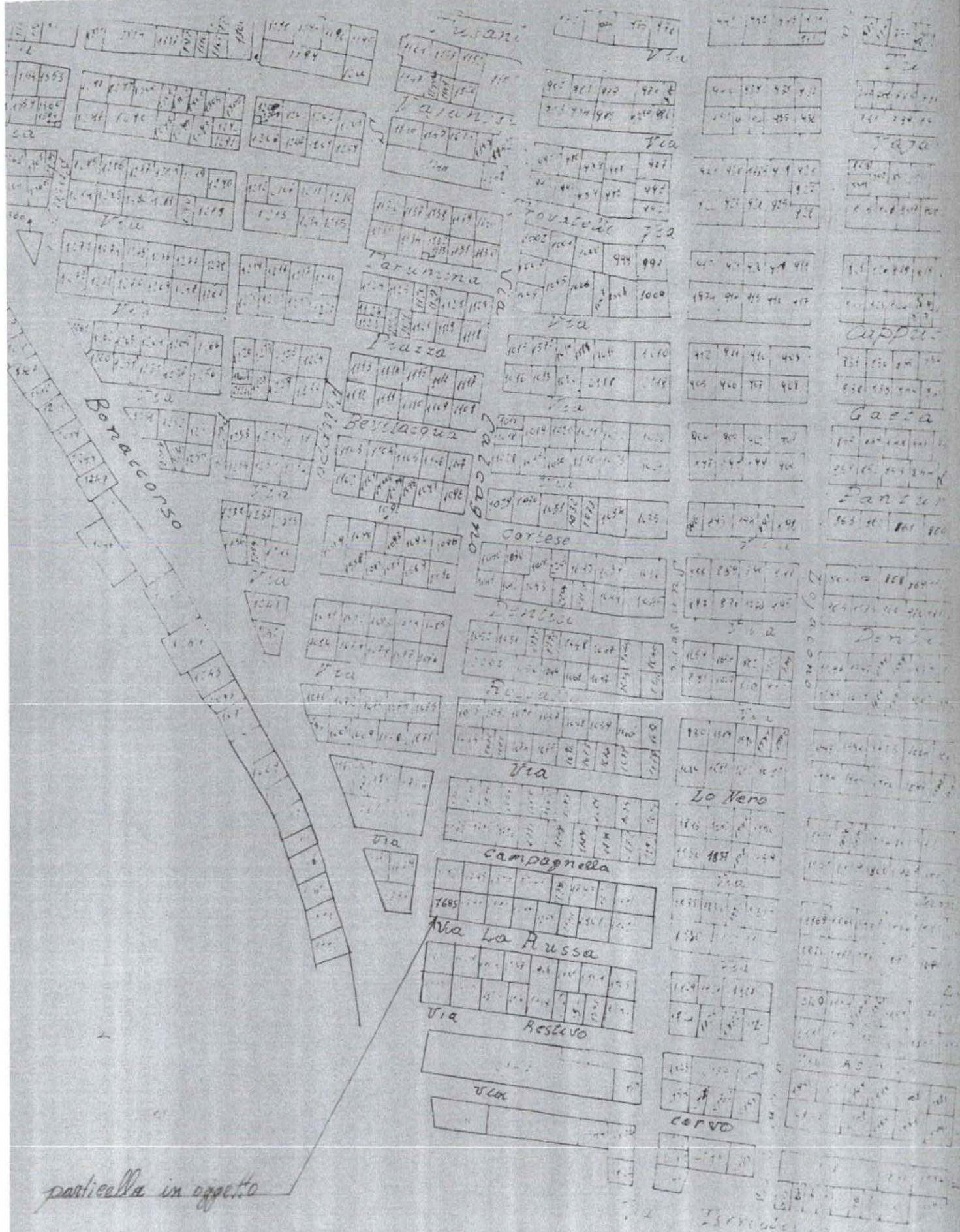




Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7

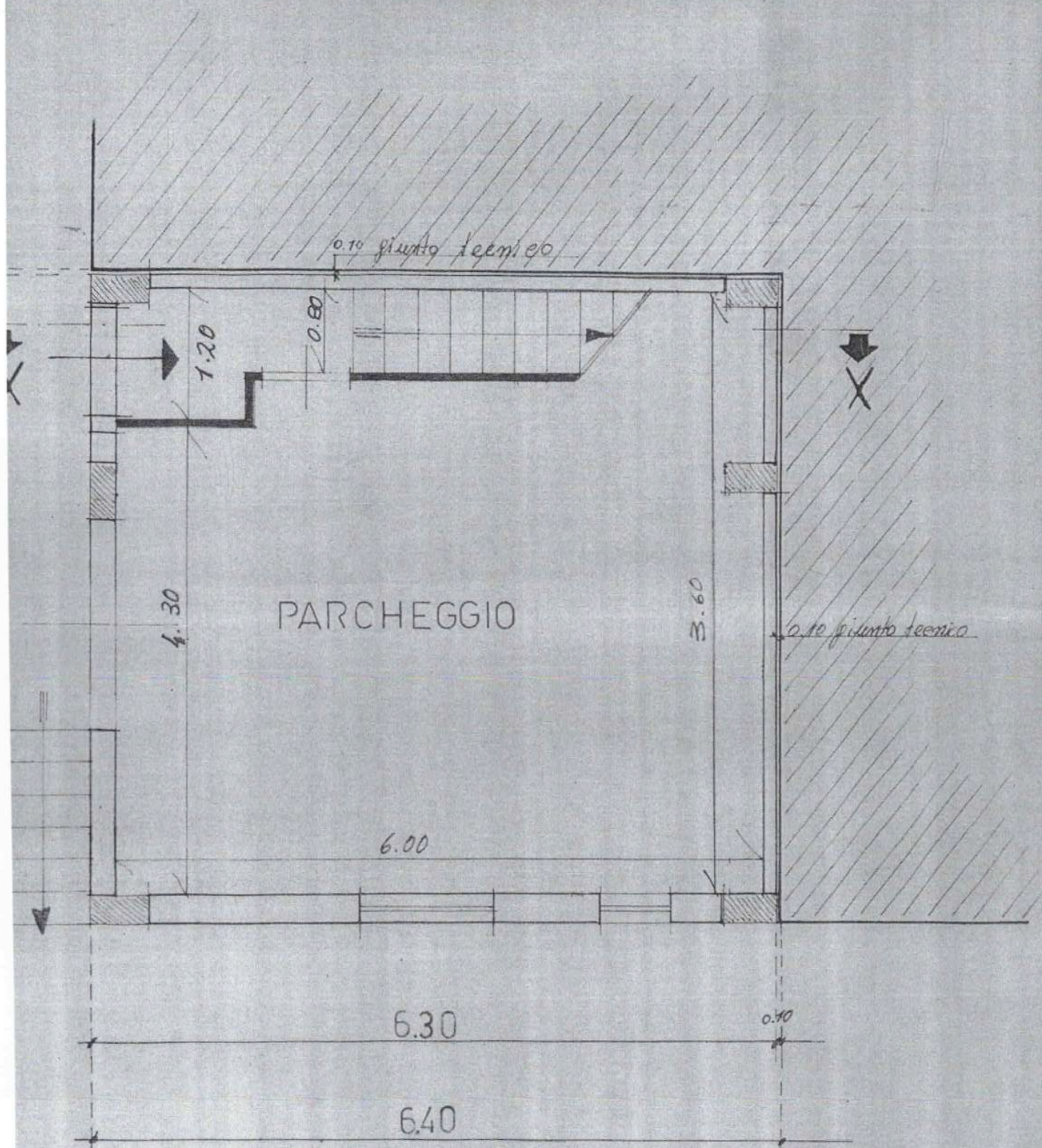
Firmato Da: FRANCESCO COSTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f9ab3f46ca4b7





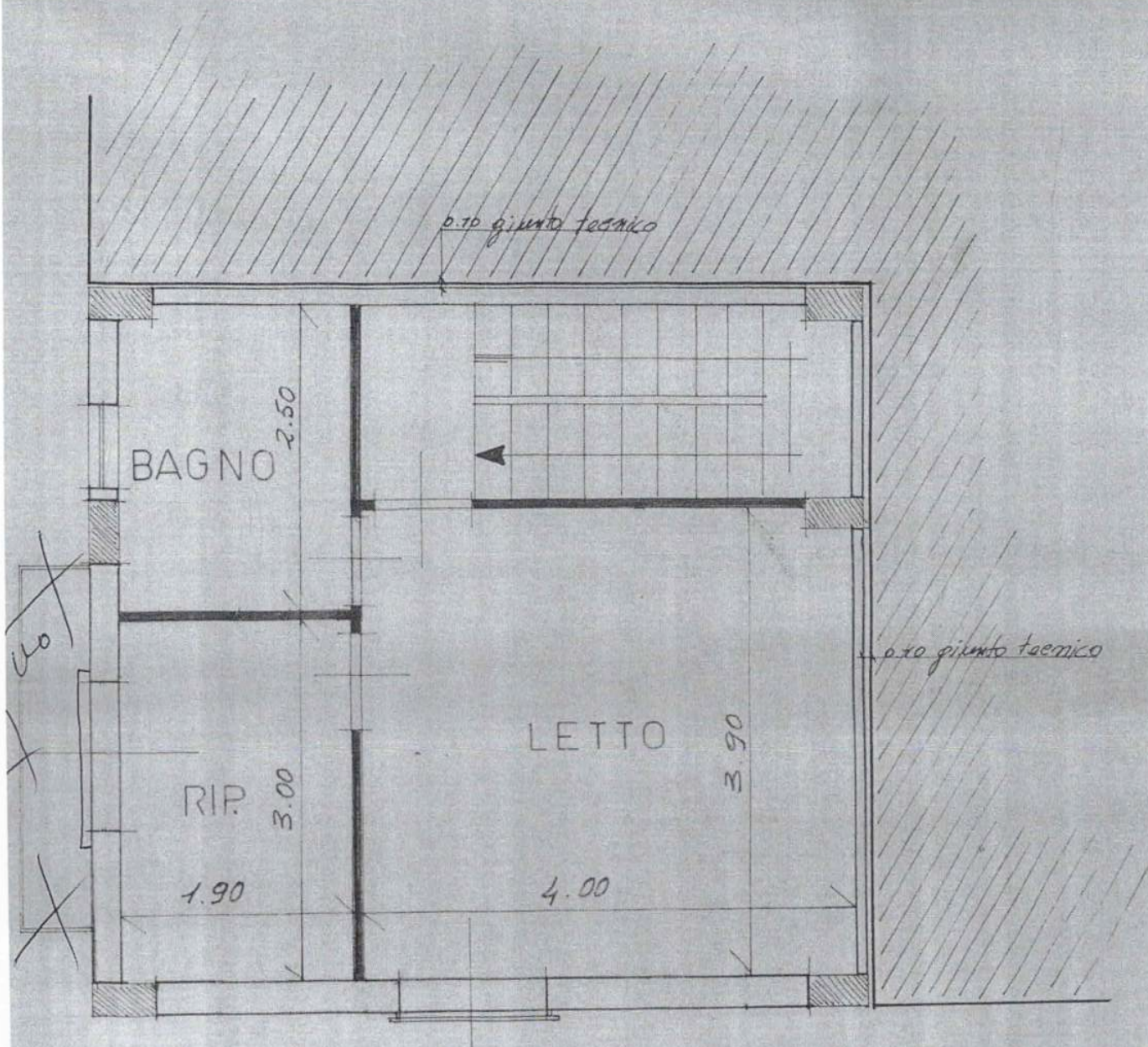
stralcio catastale scala 1:1000

PIANTA PIANO TERRA

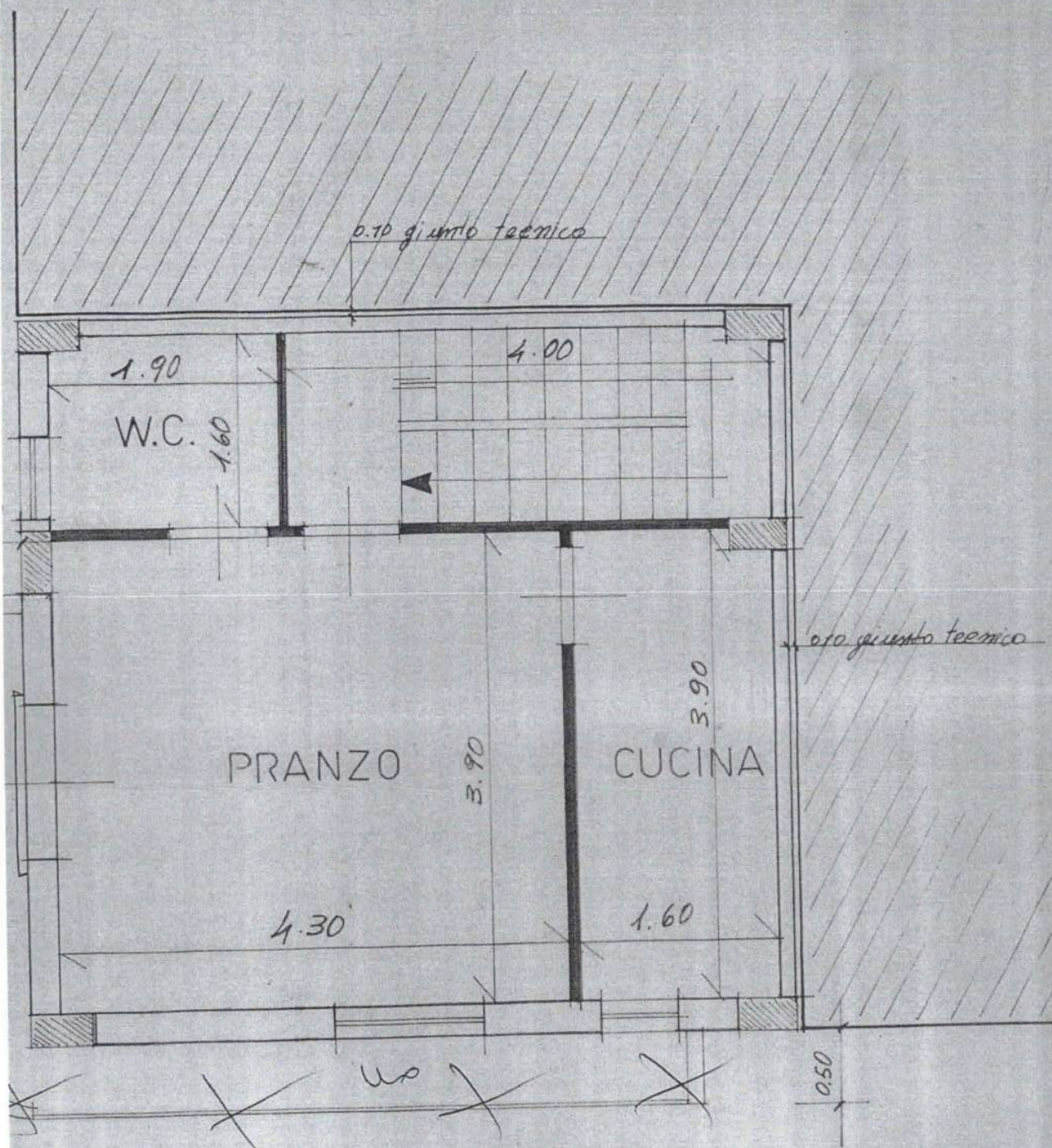


via la russa

PIANTA PIANO PRIMO

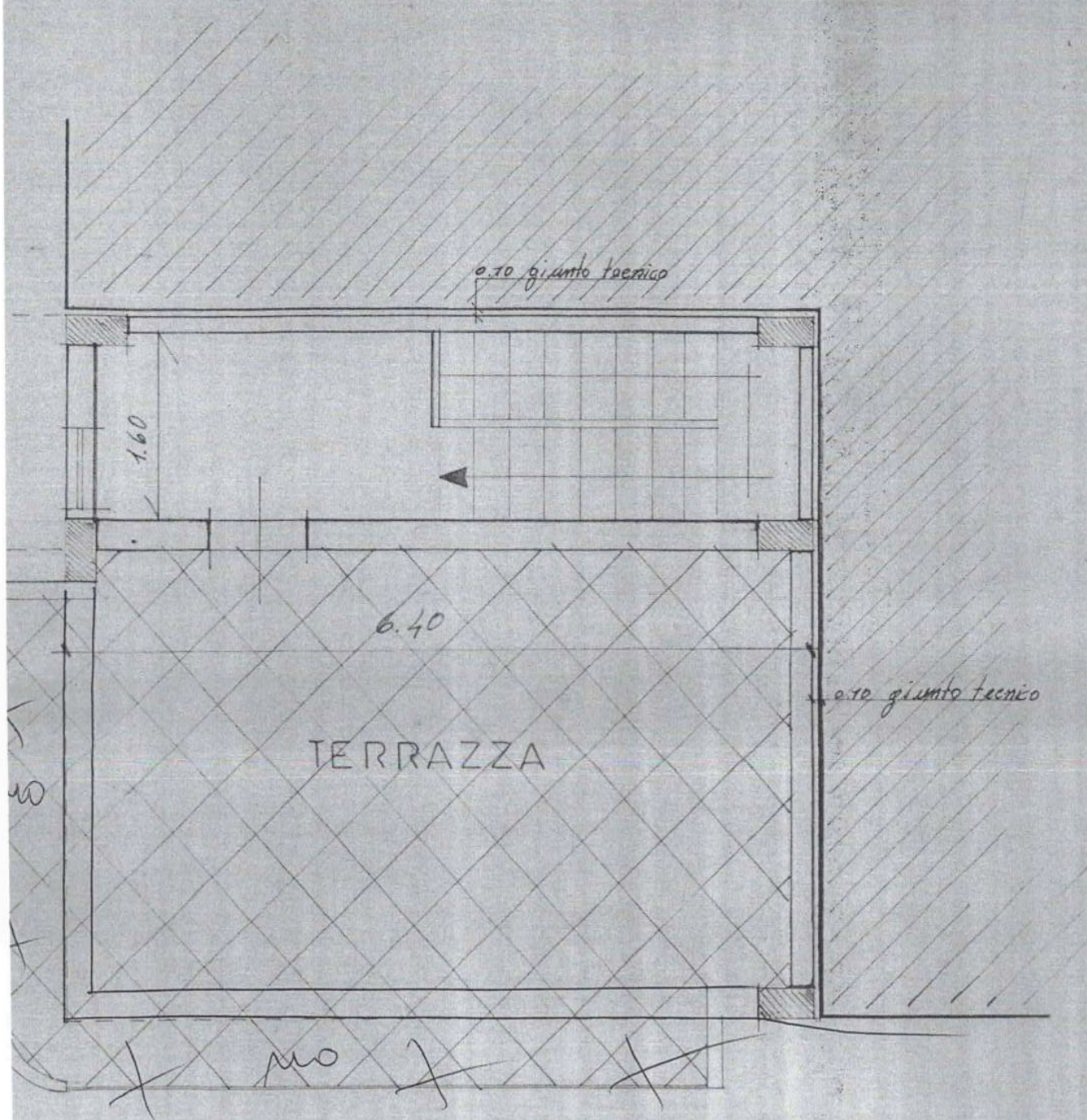


PIANTA PIANO SECONDO

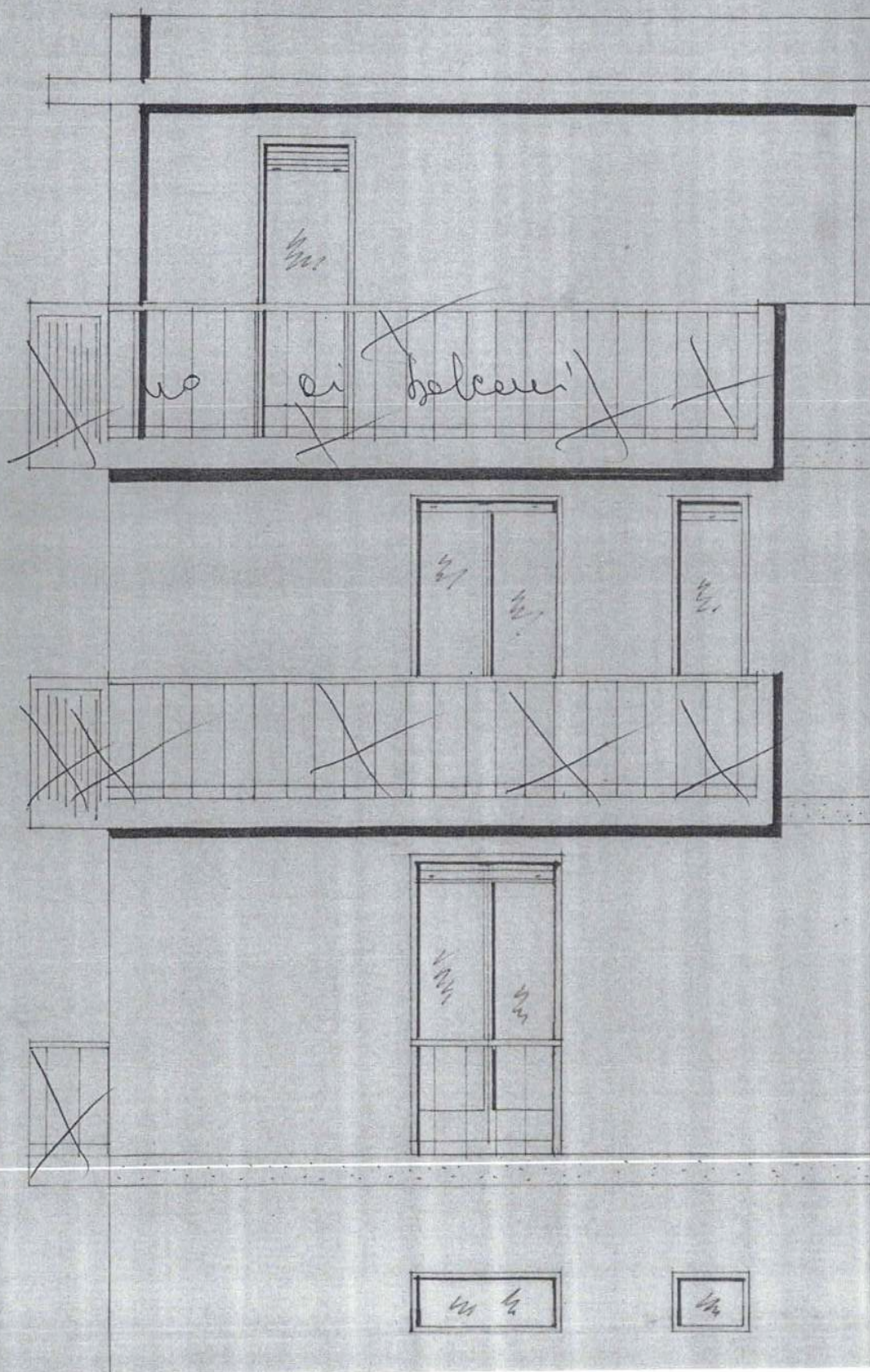


2.00

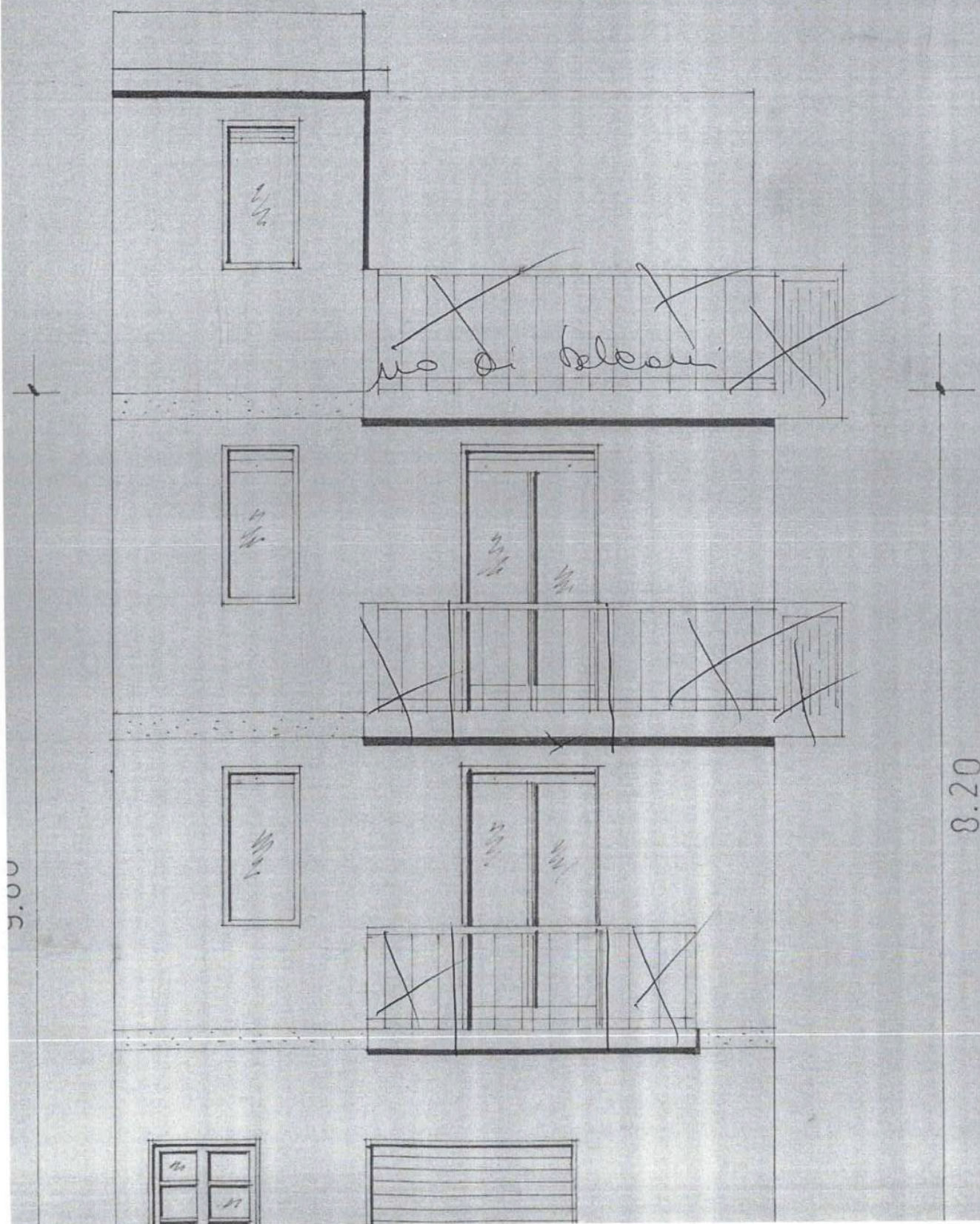
TORRINO SCALA



PROSPETTO VIA RUSSA

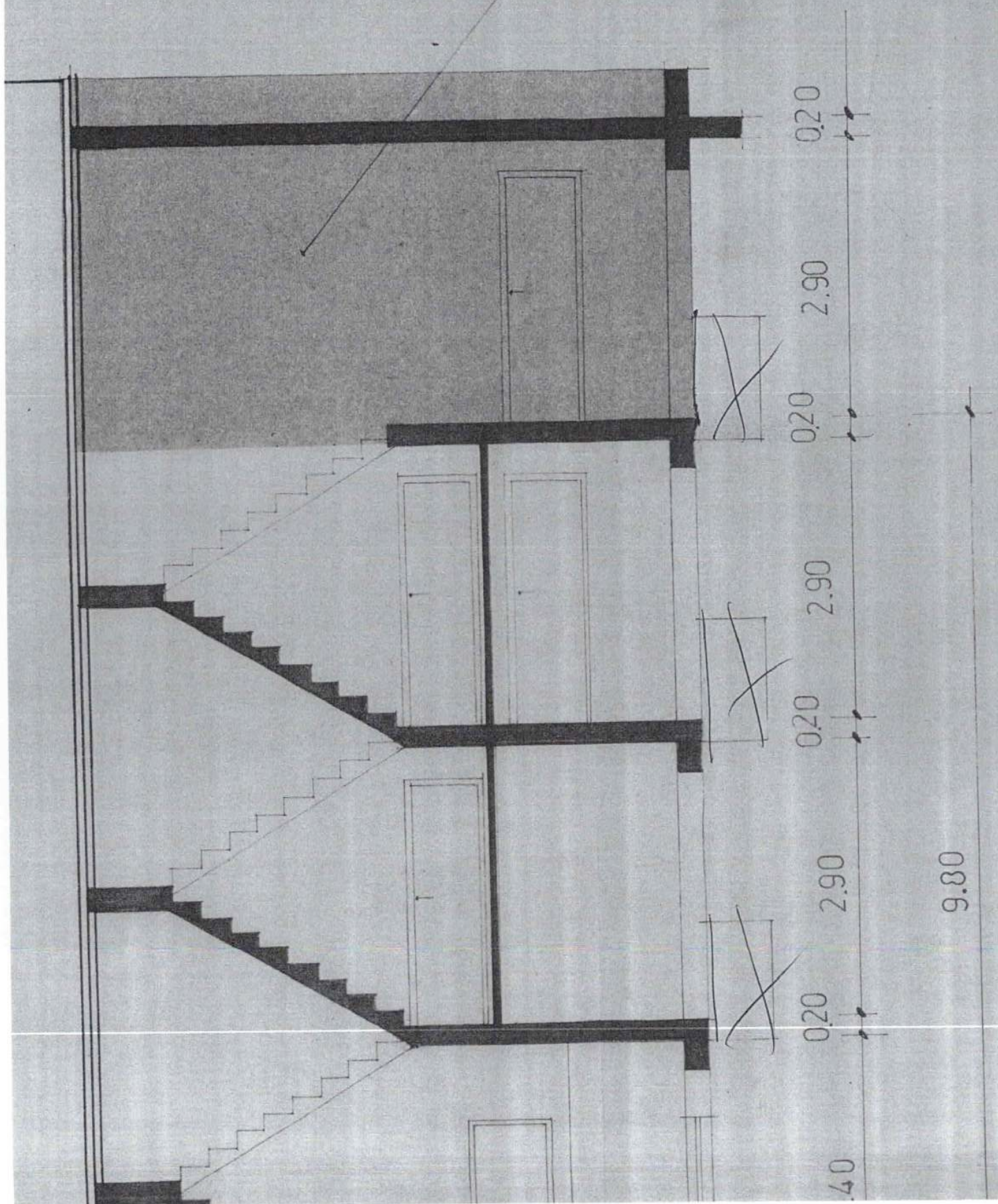


PROSPETTO VIA CALCAGNO



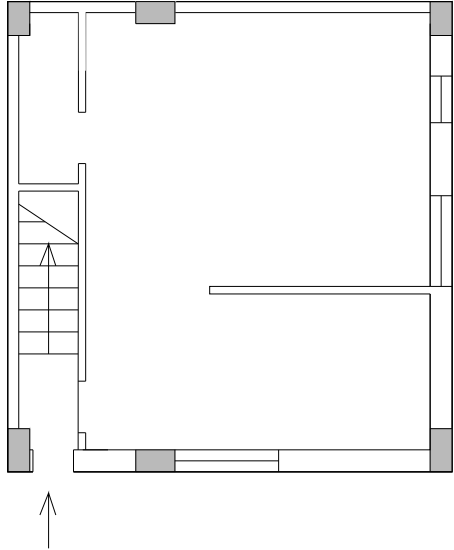
SEZIONE X-X

TORRINO SCALA

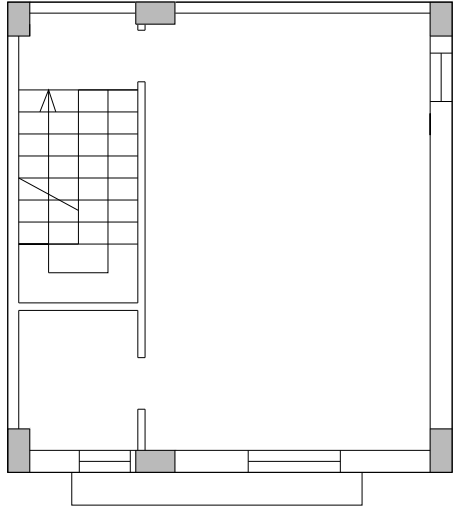


piante stato di fatto

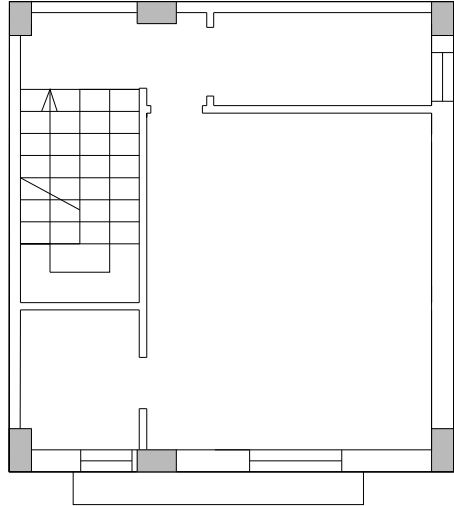
piano terra



piano primo



piano secondo



piano terrazza

