

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **22/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

**Esperto alla stima:** Geom. pietro montelepre  
**Codice fiscale:** MNTPTR77S25G273L  
**Partita IVA:** 05760530823  
**Studio in:** via miceli 33 - 90046 Palermo  
**Telefono:** 0916403685  
**Fax:** 0916403685  
**Email:** pietromontelepre.geom@yahoo.it  
**Pec:** pietro.montelepre1@geopec.it



## Inizio operazioni peritali

le operazioni hanno avuto inizio nel mese di settembre 2015, poi a seguito di svariati rinvii si è arrivati ad oggi.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** foglio mu, particella 642, subalterno 10

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

### 3. Stato di possesso

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

### 6 Comproprietari

.

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

Comproprietari:



**7. Misure Penali**

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**8. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**9. Prezzo**

**Bene:** via armando diaz, 87 p. 1 - Termini Imerese (PA) - 90018

**Lotto:** 001 - unico

**Prezzo da libero:** € 0,00



Beni in **Termini Imerese (PA)**  
Località/Frazione  
via armando diaz, 87 p. 1

**Lotto: 001 - unico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - non sono presenti i titoli nel ventennio

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in via armando diaz, 87 p. 1**

Note: trattasi di studio privato posto al piano primo dell'edificio

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Termini Imerese il OMISSIS proprietario 1000/1000, foglio mu, particella 642, subalterno 10, indirizzo via armando diaz, scala 87, piano 1, comune termini imerese, categoria A10, classe 2, consistenza 3,5, superficie 102, rendita € 714,00

Derivante da: variazione catastale per cambio della destinazione d'uso effettuata dallo scrivene CTU al fine di rendere l'immobile esattamente rispondente alla planimetria catastale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** i dati rispondono esattamente

Note sulla conformità catastale: a fronte della variazione catastale confezionata dallo scrivene CTU l'immobile risponde esattamente, sia nella forma, consistenza e destinazione d'uso, a quanto rappresentato nella planimetria catastale





esterna dell'immobile

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

immobile di piano primo adibito ad ufficio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

appartamento di piano primo, adibito a studio privato

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. t+3 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni ottimali, la zona e la posizione lo



rendono particolarmente vocato alla tipologia di attività (studio privato) che è stata rinvenuta al suo interno.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	EDFICAZIONE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	SUSCETTIBILE DI ADEGUAMENTO SECONDO LEGGE

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMO CONVETTORI
Stato impianto	DISCRETO

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note: PRESENTE SOLTANTO L'ISCRIZIONE DERIVANTE DALLA IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE E GARANZIA DI MUTUO, E CONCESSIONE A GARANZIA DI ,UTUO CONDIZIONATO, PER ULTIMO TRASCRIZIONE DA PIGNORAMENTO IMMOBILIRE. VEDI NOTE ALLEGATE



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: 24/2007 per modifiche all'intera palazzina  
 Oggetto: variante

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: uniche difformità sno tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che non era aggiornata. lo scrivente ha provveduto alal regolarizzazione onde rendere l'immobile alienabile.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: vaiazione sspazi interni e cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria castale (da A2 ad A10)

##### 4.2 Conformità urbanistica:

###### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	b
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	bisogna regolarizzare con CILA tardiva il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria catasale (da A2 ad A10) e per la leggera diversa distribuzione degli spazi interni. costo 1.100 € versamento oneri, € 1.000,00 parcella tecnica

###### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, e cambio di destinazione d'uso seppure all'interno della medesima categoria catastale (da A2 ad A10)





Regolarizzabili mediante: CILA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: variazione spazi interni e var. destinazione

Note: € 1100,00 per oneri tardiva; € 150,00 per oneri SCA, € 100 PER regolarizzazione catastale (già fatta dallo scrivente); parcella tecnica per le prime due € 1500 oltre iva ed accessori, parcella tecnica per la terza (già fatta dallo scrivente per rendere l'immobile alienabile) € 800 oltre iva ed accessori

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE è PARI A QUELLA LORDA RIPORTATA DAL CATASTO CHE, ESSENDO DERIVANTE DA NUOVA VARIAZIONE CONFEZIONATA DALLO SCRIVENTE, RISPONDE ESATTAMENTE AI PARAMETRI RICHIESTI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
studi uffici privati	sup lorda di pavimento	102,00	1,10	112,20
		<b>102,00</b>		<b>112,20</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: termini imerese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: uffici studi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di palermo;

Ufficio tecnico di termini imerese;

Altre fonti di informazione: interviste dirette al mercato locale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
studi uffici privati	112,20	€ 1.500,00	€ 168.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.300,00
Valore corpo			€ 168.300,00
Valore Accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 168.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	112,20	€ 0,00	€ 168.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 163.300,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 163.300,00</b>

**Allegati**

si allegano tutti i documenti aggiornati di natura ipotecaria e catastale

Data generazione:  
27-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. pietro monteplepre**

