

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE  
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

contro  
XXXXXX e YYYYYYY

Procedura n.179/2012 R.G.Es  
Giudice: Dott.ssa ALESSIA LUPO

**PERIZIA**

Lotto unico  
**IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE**  
**Sito in Bagheria, Via Andrea Scordato n. 3,**  
**piano secondo**

Solo chi utilizza dati di vere compravendite  
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE  
**ALESSANDRA  
GAMBINO**

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

**STIMATRIX**City

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Esperto stimatore Arch. Alessandra GAMBINO  
90145 Palermo - Via Camillo Camilliani 39  
email:arch.gambino@pec.it - arch.gambino@hotmail.it  
mobile: (+39) 3206906418

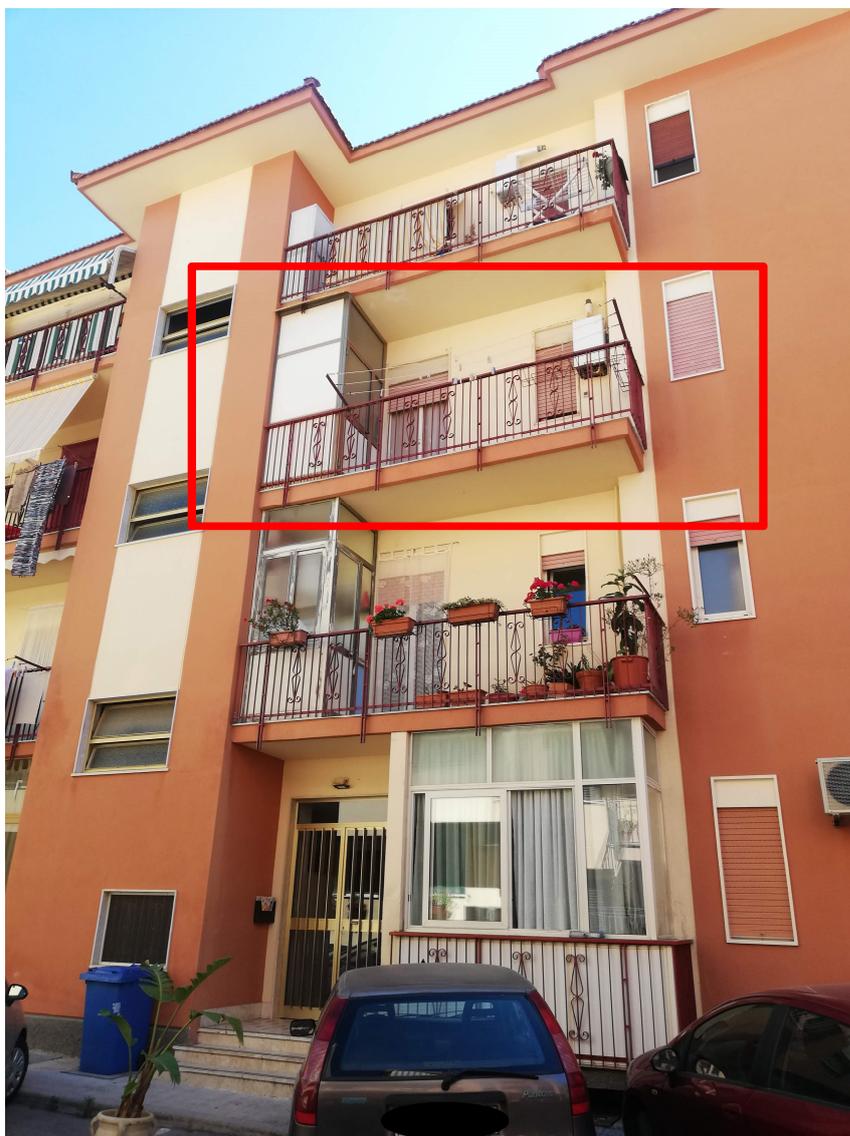
**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Giudice Dott.ssa ALESSIA LUPO**  
**Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino**  
**Custode Avv. Silvia Cannizzaro**

**PERIZIA**

---

**LOTTO UNICO**

**IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE**  
**Sito in Bagheria, Via Andrea Scordato n. 3, piano secondo**



## INDICE

1. PREMESSA .....	4
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI .....	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>6</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</i>	<i>8</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</i>	<i>19</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....</i>	<i>20</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i>	<i>20</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....</i>	<i>22</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....</i>	<i>22</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....</i>	<i>22</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....</i>	<i>23</i>
3. CONCLUSIONI.....	30
4. INDICE ALLEGATI .....	30

## 1. PREMESSA

Oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 05/03/2012 (per compiuta giacenza-10° giorno dall'avviso di deposito del 24/02/2012) per XXXXXX, e in data 27/02/2012 per YYYYYYY, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bagheria il 10/04/2012 ai nn. 17953/14643 a favore di \_\_\_\_\_, contro XXXXXX nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ in qualità di erede e fideiussore di ZZZZZZZ (\_\_\_\_\_), 16/11/2006 e di JJJJJJJ (\_\_\_\_\_), e YYYYYYY

\_\_\_\_\_ anch'egli in qualità di erede e fideiussore dei citati sig.ri ZZZZZZZ e JJJJJJJ, è l'immobile è così descritto: *Appartamento per civile abitazione non di lusso, sito in Bagheria (PA) frazione Aspra, via Andrea Scordato n. 3, al piano secondo a destra salendo la scala A (la seconda entrando nell'androne) composto da quattro vani, ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, w.c. bagno e w.c. doccia. Confinante a nord con Di Lorenzo Michelangelo, ad est con stradella di accesso all'androne, a sud con vano scala e La Tona Vincenzo, ad ovest con stradella privata.*

*Annotato al N.C.E.U. di Bagheria al fg. 7, p.lla 1049, sub 6, cat. A/2 cl. 2, vani 6,5, rendita € 386,05, Via Andrea Scordato 3, piano 2, scala A.*

*Con ogni diritto, accessorio, pertinenza, dipendenza e corpi eventualmente sopraelevati.*

L'istante \_\_\_\_\_ creditrice in forza del contratto di mutuo fondiario del 17/01/2002 in notaio Leonardo Cabibbo, numero di repertorio 17103/437, (rilasciato in forma esecutiva il 28/01/2002), iscritto il 18/01/2002- ai nn. 1913/149, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. e contro ZZZZZZZ e JJJJJJJ.

Diritto: piena proprietà per l'intero nonostante la mancata accettazione tacita o espressa dell'eredità: **si evidenzia infatti che i signori \_\_\_\_\_ abitano l'immobile (vi sono le bollette intestate), il sig. XXXXXX era presente come rilevato durante il sopralluogo e ha dichiarato di abitare l'immobile; pertanto anche se non risulta trascritta accettazione di eredità, disponendo dell' immobile, hanno accetto tacitamente e dunque occorre che il creditore proceda con la trascrizione al fine di garantire la continuità delle trascrizioni.**

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 23/12/2019, il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Alessandra Gambino, con studio tecnico in Bagheria, Via Camillo Camilliani n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Bagheria al n. 3538, quale esperto nella procedura esecutiva n. 179/2012 del R.G.Es. per la stima dell'immobile sito in Bagheria, Via Andrea Scordato n. 3.

Il sottoscritto ha prestato giuramento telematico ex art. 161 disp. att. c.p.c. in data 23/12/2019.

## CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

In data 26/02/2020, il sottoscritto ha depositato il modulo di controllo (allegato 2 del mandato) compilato in collaborazione con il Custode nominato, Avv. Silvia Cannizzaro.

Per quanto al controllo preliminare si rappresenta quanto segue;

Dall'esame degli atti del procedimento, si è rilevato che i documenti - ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c. - risultano completi ed idonei al proseguimento dell'incarico.

Le assenze rilevate, riguardano la mancata accettazione tacita o espressa di eredità da parte di XXXXXX e YYYYYYY, per cui in data 26/05/2019 il Creditore procedente ha richiesto al Tribunale di Termini Imerese la nomina di un Curatore dell'eredità giacente per cui è stato nominato l'Avv. Rosa Maria Sciortino, e il mancato deposito della visura catastale attuale e la visura storica, anche se la storia del dominio riportata nella relazione notarile è completa.

Il creditore procedente ha optato infatti per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Enrico Siracusanò in data 24/04/2012, che risale sino ad atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e più precisamente atto di compravendita in Notaio Ficani Maurizio del 19/02/1992, rep 22759, trascritto il 11/03/1992 ai nn. 12394/8635 da potere di \_\_\_\_\_ a favore di ZZZZZZZ e JJJJJJ.

Si procedeva pertanto all'invio telematico del documento di verifica della completezza della documentazione, riscontrando all'esito dei controlli operati DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

## ACCESSO AL BENE

In data 03/06/2020, previ accordi, il sottoscritto congiuntamente con il Custode, Avv. Silvia Cannizzaro, e con il Curatore dell'eredità giacente, Avv. Rosa Maria Sciortino, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali. Era presente il sig. XXXXXX, debitore esecutato, (verbale di sopralluogo- all.01), prendendo atto che l'immobile è abitato dallo stesso sig. XXXXXX, come per altro risulta dal certificato di stato civile (All.05)

Dopo avere verificato lo stato di fatto degli immobili, costatandone la forma ed entità nonché la consistenza così come indicato negli atti catastali, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche del bene, propedeutici alla determinazione delle superfici per procedere alla stima.

Tutta la documentazione inerente l'immobile (documentazione catastale, documentazione urbanistica ecc), è stata acquisita dal sottoscritto.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità riguardanti la distribuzione interna dell'immobile rispetto alla planimetria catastale presente in atti, di cui si dirà appresso, nell'apposito paragrafo.

**NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI**

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

**2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI**

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 179/12 dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopralluogo, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti (Archivio notarile, SUE, Agenzia del Territorio, ecc), lo scrivente ha redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 569 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

*QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

---

Il diritto reale scaturisce da atto di compravendita del 19/02/92 ai rogiti del Notaio Ficani trascritto in data 11/03/93 ai nn. 12394/8635 contro \_\_\_\_\_ favore di ZZZZZZZ ed JJJJJJJ coniugi in comunione dei beni, per successione legittima ai figli XXXXXX e YYYYYY, odierni eseguiti.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Bagheria (PA), Via Andrea Scordato n. 3, piano secondo, individuato al N.C.E.U. del comune di Bagheria (PA) al fg. 7, p.la 1049, sub 6 categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale (escluso aree scoperte) mq 118,00, rendita catastale € 386,05. L'immobile insiste in un edificio in linea con accesso dalla via A. Scordato.



Fig. 1. Ubicazione dell'immobile da Google Earth

Come si evince anche dalla sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa (fig. 2-3), i dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.



Fig. 2. Stralcio estratto di Mappa fg. 7, p.lla 1049



Fig. 3. Mappa elaborata con Stimatrix forMaps

## CONFINI

*Nord:* con sub 12

*Est:* con stradella privata

*Sud:* con sub 5, avente accesso dallo stesso portone

*Ovest:* con stradella privata

## FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene, individua un solo lotto per la vendita.

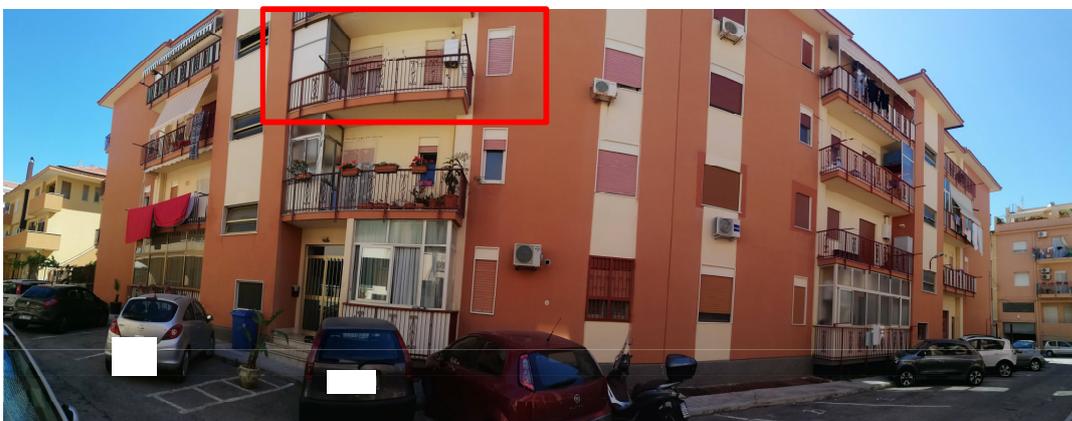
*QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

---

## INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito in Bagheria, Via Andrea Scordato n. 3.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione con caratteristiche non di lusso, sito al piano secondo con accesso da portoncino su strada, di un edificio in linea a quattro elevazioni fuori terra (tre piani) cui insistono due immobili per piano.



*Fig.4. vista della palazzina- in rosso è evidenziato l'immobile*

## CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

E' situato in una zona periferica del Comune di Bagheria nella frazione di Aspra, a c.ca 300 m in linea d'aria dal lungomare e dalla spiaggia di Aspra.

La zona è caratterizzata dalla presenza di palazzine a tre/quattro elevazioni fuori terra.

L'edificio si trova nei pressi della SP16 bis, la zona è ben collegata e si trova a 5 minuti di macchina dalla spiaggia di Aspra verso nord, dal centro abitato di Bagheria verso sud e a c.ca 1,5 km dalla stazione metropolitana.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile in questione fa parte di una palazzina del tipo in linea a quattro elevazioni fuori terra (3 piani), costruita con regolare concessione edilizia alla fine degli anni '70, regolarmente provvista di certificato di abitabilità, come risulta dagli atti reperiti presso il SUE.

La struttura è in cemento armato, con copertura piana non calpestabile. Si accede all'immobile da strada senza uscita.

## PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori.

Come è emerso dalla corrispondenza con lo studio dell'Amministrazione condominiale (all.6), la strada antistante il portone d'accesso essendo senza uscita è stata da sempre utilizzata dai condomini per il parcheggio delle auto secondo una loro ripartizione. Non vi è portierato

## DOTAZIONI CONDOMINIALI

Vi è condominio costituito. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Alla palazzina in cui insiste l'immobile si accede da strada senza uscita con accesso al civico 3 della Via Andrea Scordato (fig. 5), e da portoncino in alluminio rialzato rispetto al piano stradale, che immette in un piccolo androne condominiale (fig. 6-7).

L'immobile non è dotato di ascensore. Una scala rivestita in marmo con ringhiera metallica, collega i vari piani.(fig.8)

L'immobile è situato a destra salendo le scale.

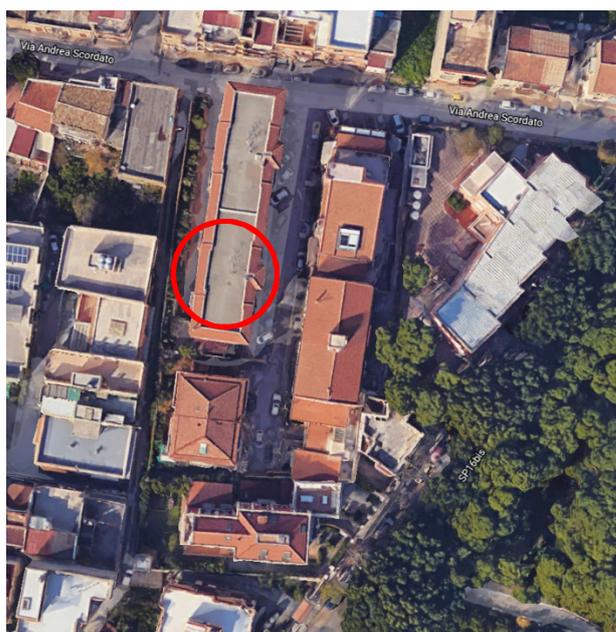


Fig. 5



Fig. 6 portoncino di accesso al condominio

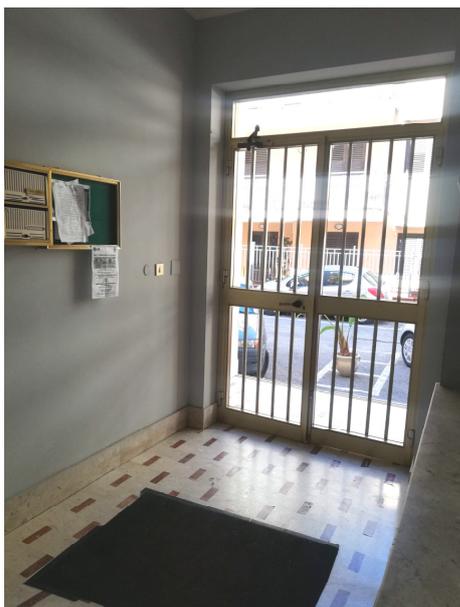


Fig. 7 androne



Fig. 8 scala condominiale

Si presenta con una pianta di forma rettangolare (fig.9). Dalla porta sul pianerottolo si accede ad un ingresso. Da qui di fronte si accede ad un doppio ambiente salone-pranzo con affaccio sulla strada senza uscita (fig. 10-11). A destra un corridoio (fig. 11) immette in cucina (fig. 13), con affaccio su balcone verso corte interna, dove insiste una piccola veranda adibita a ripostiglio-lavanderia (fig.12), un grande w.c. con vasca e doccia (fig. 14-15), due camere da letto (fig. 16-17) ed un ripostiglio (fig. 18).

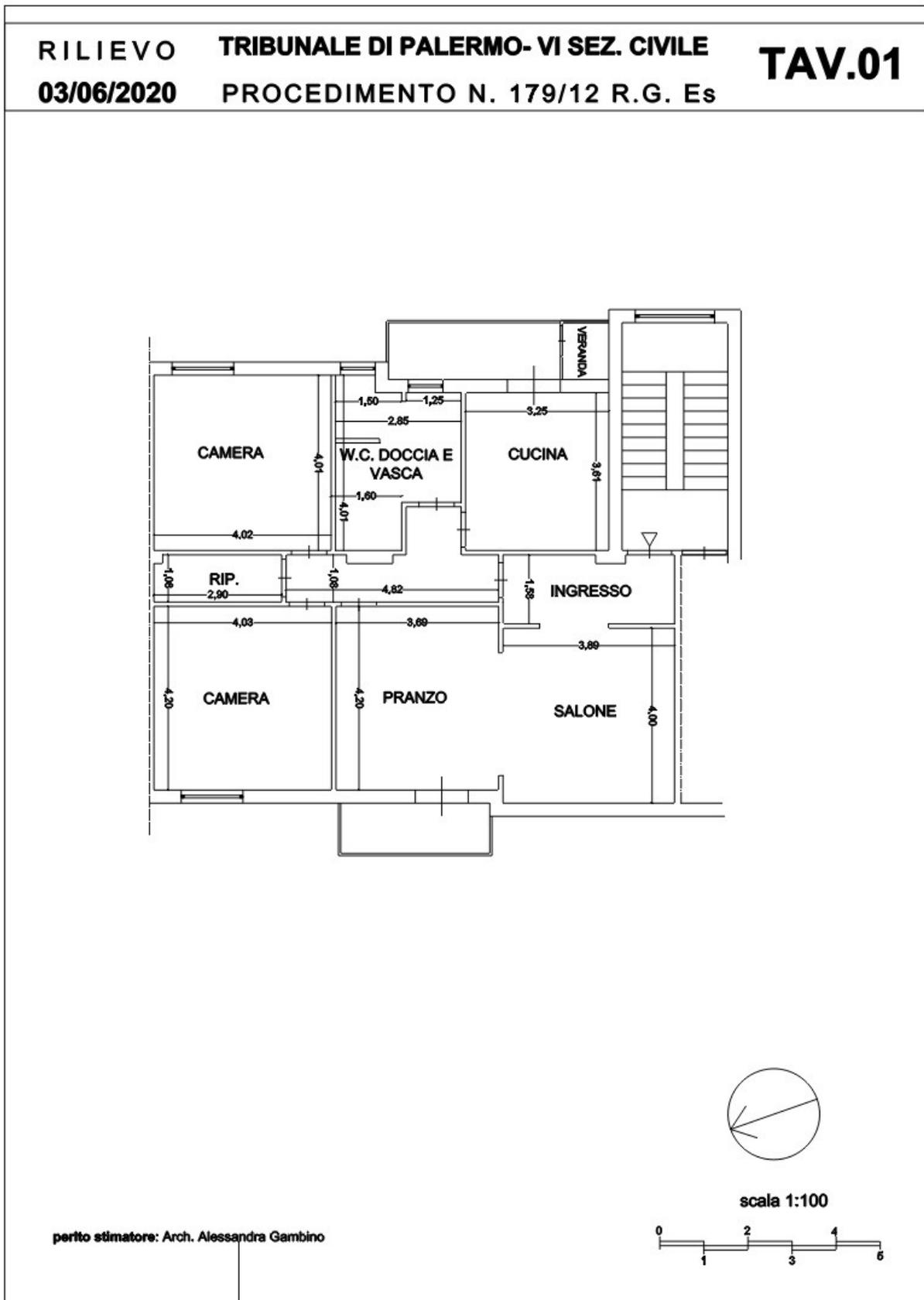


Fig. 9 planimetria dell'immobile- rilievo del 03/06/2020



Fig. 10 salone



Fig. 11 pranzo



Fig. 12 corridoio



Fig. 13 veranda con lavanderia ripostiglio



Fig. 13 cucina

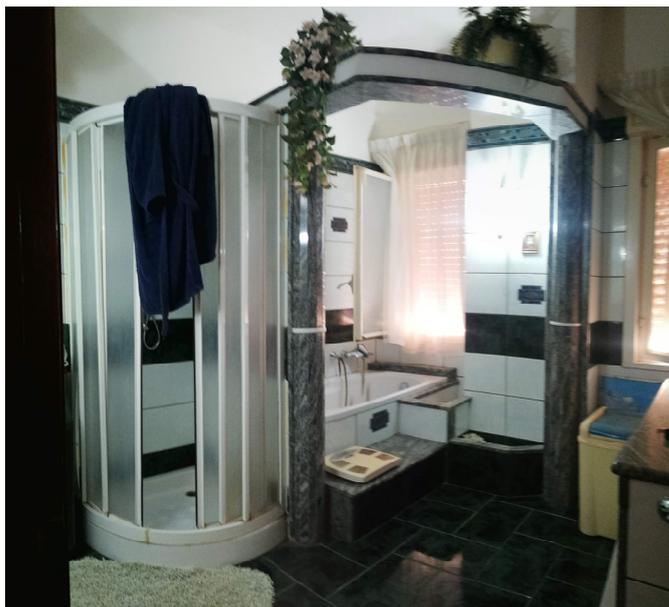


Fig. 14 w.c. con vasca e doccia

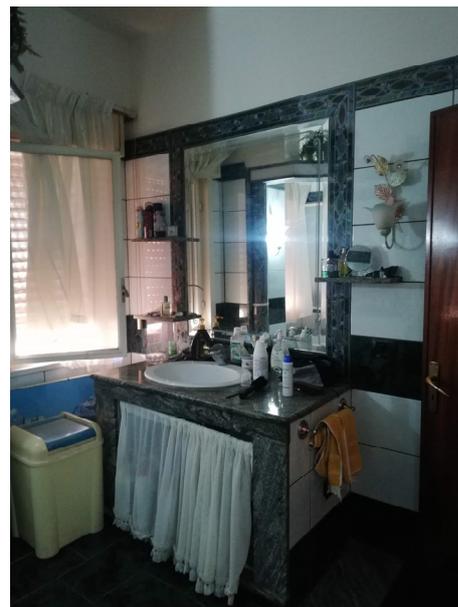


Fig. 15

L'immobile da stimare è dunque costituito da 6,5 vani catastali per una superficie utile<sup>1</sup> coperta pari a c.ca mq. 101,00, e una superficie scoperta dei balconi pari a mq 10,95 (Fig. 16).

L'altezza è pari a m 2,90.

L'immobile non dispone di vani accessori quali cantine e simili.

SUPERFICIE UTILE*			
salone/pranzo	31,33	mq	
cucina	11,73	mq	
camera 1	16,92	mq	
camera 2	16,12	mq	
ingresso/ corridoio	12,47	mq	
ripostiglio	3	mq	
w.c.	9,43	mq	
TOT. SUP. COPERTA	101	mq	
balcone 1	6,79	mq	
balcone 2	4,16	mq	
TOT. SUP. SCOPERTA	10,95	mq	

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre (...)

Fig. 16 Superficie utile dello stato di fatto

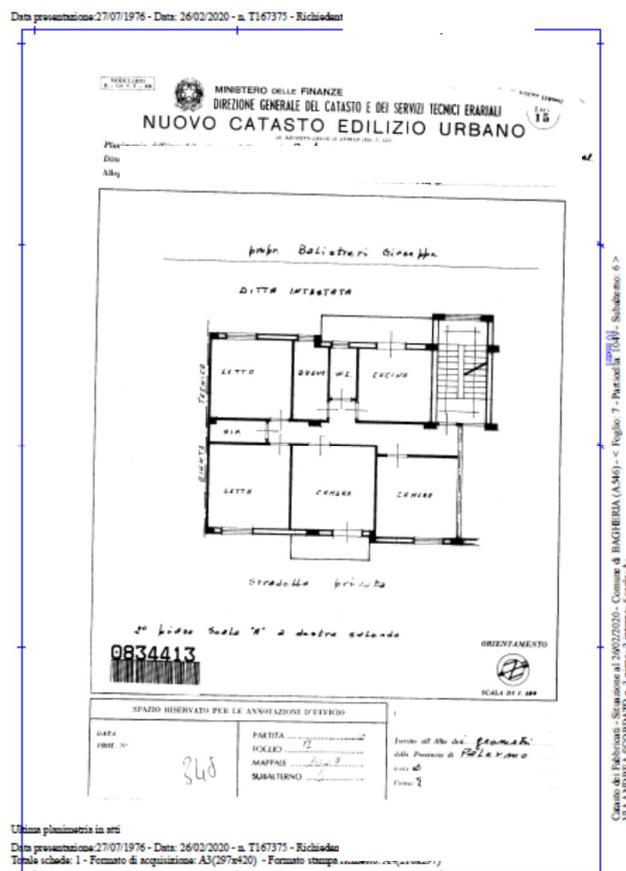


Fig. 17 planimetria catastale

<sup>1</sup> articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre (...)

### Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Le finiture dell'immobile sono di tipo economico

*Pavimento:* in ceramica con piastrelle dim.20x20 cm a disegni geometrici, tipico degli anni '70, che si estende per tutto l'appartamento.

*Rivestimenti:* le pareti di tutti i vani risultano lisce e tinteggiate;

Il w.c. è rivestito a pavimento e pareti con piastrelle 20x30, con alcuni inserti in marmo verde *guatemala*, compreso il piano del lavabo, con rivestimento a parete fino ad altezza di m. 2,00 .

La cucina ha rivestimento parete con piastrelle 20x20, fino al soffitto.

*Soffitti:* intonacati, lisce e tinteggiati.

*Infissi:* gli infissi esterni sono in metallo senza vetrocamera e con avvolgibile.

Le porte interne sono in tamburato, colore noce scuro, di tipo economico.

La porta di accesso è in legno con serratura a vista.

### Impianti e canalizzazioni

*Impianto idrico:* L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di caldaia alimentata da bombola a gas

*Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico avviene per mezzo della rete condominiale.

*Impianto elettrico:* L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è provvisto di certificazione e di dichiarazione di conformità. Supponendo di dovere adeguare con opere e certificazioni, l'impianto esistente alle normative vigenti, si stima un costo pari ad € 1.200,00, per l'intera unità edilizia, da detrarre dal valore della stima.

*Impianto di riscaldamento e condizionamento:* l'impianto di riscaldamento è autonomo, ed avviene con caldaia alimentata con bombola a gas.

*Impianto gas/metano:* l'unità usufruisce di gas in bombola.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

### Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria, quali sostituzione degli infissi e dei rivestimenti dell'intero appartamento, che in alcuni punti sono sollevati e lesionati (corridoio e cucina) (fig. 18).

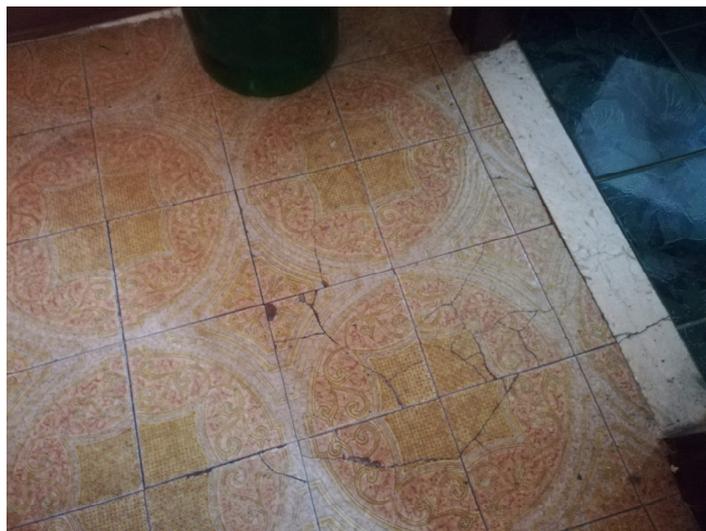


Fig. 18

### STATO DI POSSESSO

Come è stato riscontrato durante il sopralluogo l'immobile è abitato dall'esecutato XXXXXX, come si evince anche dal certificato di stato civile. (all.5)

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, a nome ZZZZZZ, JJJJJJ, XXXXXX e YYYYYY, ha dato riscontro negativo. (all.7). Il costo per la redazione di Ape dell'intero immobile è stimato in c.ca € 300,00, da detrarre dal valore della stima.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio – e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

$S_{\text{comm}}$  = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}} = \text{Superficie coperta lorda}$   
 $K_1 K_2 \dots = \text{Coefficienti da applicare alle superfici scoperte}$

$S_1 S_2 \dots = \text{Superfici delle aree scoperte}$

La superficie commerciale dell'immobile pari a complessivi mq 117,11, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%, inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (balconi,) riguarda l'unità immobiliare nella configurazione attuale, ed è data da:

Via Andrea Scordato n.3	consistenza	indice	commerciale	
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>				
piano secondo	113,91	100%	113,91 mq	
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE</b>				
terrazza scoperta e balconi	9,47	30%	2,84 mq	
Calcolati per il 25% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%				
veranda/ripostiglio	1,45	25%	0,36 mq	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			117,11 mq	

*QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Bagheria, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2020

Data: 26/02/2020 - Ora: 14.44.22 Fine  
Visura n.: T162582 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BAGHERIA ( Codice: A546)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
Unità immobiliare		Foglio: 7 Particella: 1049 Sub.: 6										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	7	1049	6	Cens.	Zona	A/2	2	6,5 vani	Totale: 122 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 118 m <sup>2</sup>	Euro 386,05	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANDREA SCORDATO n. 3 piano: 2 interno: 6 scala: A.										
Notifica		-										
Annotazioni		di stadio: progetto ras 2009										
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1												
2												
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 19/02/1992 protocollo n. PA0351263 in atti dal 03/11/2014 Registrazione: Sede: ERRATA DV 9009/92-ISTZ. 351244/14 (n. 30012.1/2014)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A546 - Sezione - Foglio 7 - Particella 1049

Fig. 19. Visura al catasto fabbricati

Dati derivanti da:

Successione legale di ZZZZZZZ

ed JJJJJJJ

in favore di XXXXXX e YYYYYYY -successione non trascritta per cui il creditore precedente ha chiesto presso il Tribunale di Termini Imerese la nomina del Curatore dell' eredita giacente per cui in data 26/05/2019 è stato nominato l'avv. Rosa Maria Sciortino

La particella 1049 al Catasto Fabbricati deriva dalle particelle 1049 Ente Urbano del Catasto Terreni (are 2 e centiare 04 ).



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2020

Data: 23/10/2020 - Ora: 23.45.37 Fine

Visura n.: T319823 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BAGHERIA ( Codice: A546)						
Catasto Terreni		Provincia di PALERMO						
		Foglio: 7 Particella: 1049						
Area di enti urbani e promiscui								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	7	1049		-	ENTE URBANO	02 04		Dominicale Agrario
Notifica				Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune A546 - Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 1049

Fig. 20. Visura al catasto terreni p.lla 1049



Fig. 21. stralcio estratto di mappa

La particella dell'urbano, risulta correttamente riportata nel foglio di mappa.(fig. 21)

**RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LA PLANIMETRIA D'IMPIANTO**

Dal confronto tra i grafici di rilievo e la planimetria catastale (fig. 22) sono emerse delle **difformità** riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria che hanno portato ad una nuova configurazione dell'immobile, nella fattispecie si è riscontrata la demolizione del tramezzo tra la sala da pranzo e il salotto, che è diventato un unico ambiente, e la demolizione del tramezzo tra i due servizi igienici, che sono diventati un unico w.c con vasca e doccia. Si è riscontrata in oltre la presenza di una piccola veranda nel balcone della cucina

Poiché entrambe le difformità potranno essere oggetto di regolarizzazione calcolando i relativi costi, che verranno detratti dal valore di stima, come più specificatamente si dirà nell'apposito paragrafo, si ritiene di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) il cui costo è stimato in € 600,00 oltre € 50,00 per oneri catastali pari a complessivi € 650,00 da detrarre dal valore di stima.

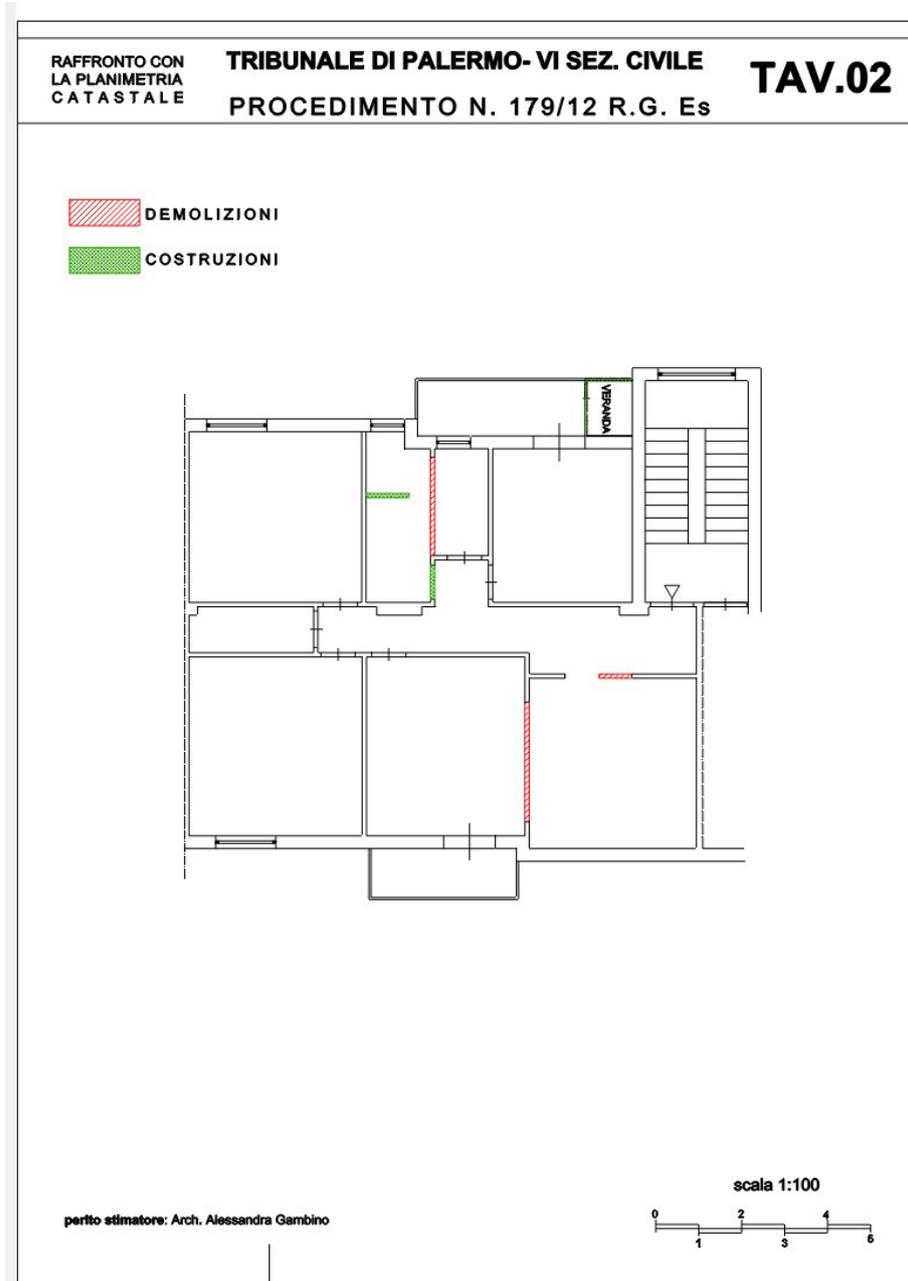


Fig. 22 confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

---

#### **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

##### **LOTTO UNICO:**

Proprietà per successione di ZZZZZZZ e di JJJJJJJ, dei signori XXXXXX e YYYYYYY (detta successione alla data della redazione della presente non risulta trascritta), dell'appartamento di piano secondo, sito in Bagheria (PA) in Via Andrea Scordato n. 3.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 7, p.IIIa 1049, categoria A4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 118, rendita catastale € 386,05.

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 54/74 del 13/08/1973, ed è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Bagheria il 16/01/1976

L'attuale stato dei luoghi non è conforme all'impianto originario. E' comunque possibile regolarizzare le difformità della distribuzione interna ai sensi del DPR 380/01 così come recepito e modificato dalla L.R.16/16 e s.m.i. con CILA tardiva. Per quanto attiene alla veranda è possibile regolarizzarla ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03.

Dalla porta sul pianerottolo si accede ad un ingresso. Da qui di fronte si accede ad un doppio ambiente salone-pranzo con affaccio sulla strada senza uscita. A destra un corridoio immette in cucina, con affaccio su balcone verso corte interna, dove insiste una piccola veranda adibita a ripostiglio-lavanderia, un grande w.c. con vasca e doccia, due camere da letto ed un ripostiglio.

Confina a nord con sub 12, a est con stradella privata; a sud con sub 5, avente accesso dallo stesso portone, a ovest con stradella privata

Il fabbricato è occupato da uno degli esecutati

Superficie commerciale mq 117,11

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 65.198,00**

**(euro sessantacinquemilacentonovantotto/00)**

*QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

---

#### TITOLARITA'

L'appartamento appartiene ai signori XXXXXX e YYYYYYY, per successione legittima dai genitori ZZZZZZ ed JJJJJJ, successione che **non risulta essere trascritta**, poiché non vi è stata accettazione di eredità tacita o espressa, sebbene l'immobile sia abitato dal Sig. XXXXXX.

#### STORIA DEL DOMINIO

-ai sig.ri XXXXXX ed JJJJJJ, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 19/02/1992 rep. 22759/9299, in Notaio Maurizio Ficani, trascritto il 11/03/1992 ai nn. 12394/8635.

*Non vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio antecedente alla data del pignoramento, per la mancanza della trascrizione dell'eredità.*

*QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

---

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 54/74 del 13/08/1973, ed è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Bagheria il 16/01/1976 (si evidenzia che dalla visione atti presso il SUE del Comune di Bagheria, non si è potuta estrarre la copia della concessione, poiché non rinvenuta nel fascicolo. Si rappresenta però che tutti gli atti successivi, collaudo statico, autorizzazione paesaggistica SS.BB.CC, e perfino l'abitabilità, fanno riferimento alla stessa)

Durate il sopralluogo si è riscontrato che la distribuzione interna dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per alcune modifiche interne che sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo, sia per quanto riguarda la piccola veranda adibita a ripostiglio posta nel balcone della cucina, sia per le variazioni interne riscontrate.

E' comunque possibile regolarizzare le difformità della distribuzione interna ai sensi del DPR 380/01 così come recepito e modificato dalla L.R.16/16 e s.m.i. con CILA tardiva. Per quanto attiene alla veranda è possibile regolarizzarla ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03.

Infatti sotto il profilo urbanistico l'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria adottato con D.Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche con decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R. Territorio e Ambiente n. 35 del 15/03/2017, ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) B3, aree urbane di margine di completamento, regolamentato dagli art. 10/13 delle norme tecniche di attuazione (certificato di destinazione urbanistica all.10) ;

Nello specifico in caso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali, tutta l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/03 *nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio*;  
l'intera estensione del territorio Comunale di Bagheria è sottoposta a *vincolo sismico*, ai sensi del D.M. del 10/3/69 con classificazione zona sismica 2 con pericolosità media.

Per quanto attiene ai costi per la regolarizzazione delle modifiche interne con Cila tardiva e la regolarizzazione della veranda con art. 20 della L.R. 4/03 previa autorizzazione paesaggistica attraverso procedura semplificata ai sensi del DPR 31/17 così come recepito dalla L.R 5/19, da detrarre dal valore della stima si riportano qui analiticamente i soli costi

Sanzione amministrativa per Cila tardiva	€ 1000,00
Spese tecniche per la CILA tardiva	€ 1000,00
Diritti di istruttoria per CILA tardiva	€ 100,00
Per chiusura a veranda € 25,00/mq di superficie coperta (mq. 1,45)	€ 36,25
Spese tecniche per regolarizzazione veranda	€ 1000,00
Diritti di istruttoria per chiusura veranda	€ 50,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 3.186,25</b>

*QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile è abitato da uno degli esecutati, il sig. XXXXXX.

*QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante Cila tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/16 e s.m.i., ed eventuale regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03.
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: come emerge dal CDU una piccola parte della p.lla 1049 del foglio 7, su cui è edificato l'immobile, ricade in *sede viaria* di PRG.
- Imposizione di vincoli storico-artistici: Nessuno- l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/04, *nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio*.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

**DIFFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIE:** regolarizzazione delle modifiche interne realizzate senza titolo e della veranda. (Quesito n.6). Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**DIFFORMITÀ CATASTALI:** costo stimato per la regolarizzazione € 650,00 (Quesito n. 3).

Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione in atti, nonché dalla Certificazione notarile del 24/04/2012 a cura del notaio Dott. Enrico Siracusano, alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

**ISCRIZIONE NN. 63440/9012 DEL 29/12/2011**

In rinnovazione dell'iscrizione n. 231 del 17/01/1992 nascente da atto di mutuo Not. Ficani Maurizio del 16/01/1992 a favore di SICILCASSA s.p.a. contro ██████████ ed oggi contro ZZZZZZZ ed JJJJJJJ, per un montante ipotecario pari ad € 82.633,10;

**ISCRIZIONE NN. 1913/149 DEL 18/01/2002**

Nascente da atto di mutuo in Notaio Cabibbo Leonardo del 17/01/2002 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. e contro ZZZZZZZ ed JJJJJJJ, per un montante ipotecario pari ad € 61.974,83

**TRASCRIZIONE NN. 17953/14643 DEL 10/04/2012**

Nascente da atto di pignoramento immobiliare Uff. Giud. Corte di Appello di Palermo del 21/02/2012 a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. contro XXXXXX e YYYYYYY.

*QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

---

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

*QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

---

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

*QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

---

Come da contatti intercorsi con l'Amministrazione condominiale, le spese ordinarie fisse di gestione attribuite all'immobile sono pari ad € 360,00 anno.

Al momento i debitori esecutati sono morosi per un importo complessivo pari ad € 1.940,90, per le rate di condominio e ripartizione acqua da gen 2020 a ott 2020, oltre rate per manutenzioni straordinarie.

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.*

---

### **Metodologia di stima**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### *Basi del valore*

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

#### *METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)*

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (International Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

#### *Valore di mercato attribuito*

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Tutti gli immobili "comparabili" fanno parte di palazzine in condominio, costruiti con regolare concessione edilizia tra la fine degli anni '70, e l'inizio degli anni '80 e sono provvisti di abitabilità;

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati due immobili simili per tipologia e ubicazione (uno nello stesso edificio) e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti da reali atti di compravendita (fonte stimatrixcity)

<b>COMUNE DI BAGHERIA</b>			
<b>IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)</b>			
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)			
			
Via Andrea Scordato n.3	consistenza	indice	commerciale
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>			
piano secondo	113,91	100%	113,91 mq
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE</b>			
terrazza scoperta e balconi	9,47	30%	2,84 mq
Calcolati per il 25% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
veranda/ripostiglio	1,45	25%	0,36 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			117,11 mq

<b>COMPARABILE 1</b>			
Via Andrea Scordato n. 3			
provenienza: Atto di compravendita in notaio Sanfilippo Maria, REPERTORIO N. 20283 RACCOLTA N.11958			
data:30/07/2019			
FONTE: banca dati Stimatrix			
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)			
	consistenza	indice	commerciale
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>			
piano terzo	113	100%	113,00 mq
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE</b>			
terrazza scoperta e balconi	18,87	30%	5,66 mq
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE</b>			118,66 mq

<b>COMPARABILE 2</b>			
Via Andrea scordato n. 62			
<b>provenienza: Atto di compravendita in notaio Di Giacomo Lorenzo, REPERTORIO N. 4688 Raccolta n. 3423</b>			
<b>data: 02/08/2019</b>			
<b>FONTE: banca dati Stimatrix</b>			
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)			
	consistenza	indice	commerciale
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>			
piano secondo	103,00	100%	103,00 mq
<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE</b>			
terrazza scoperta e balconi	9,43	30%	2,83 mq
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE</b>			
			105,83 mq



RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa)	
SEL	100%
terrazza scoperta e balconi (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 30. Per l'eccedenza il 10%)	30%
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO **	-3,00%

\*sup. principale+ sup. accessorie ragguagliate

\*\* (fonte OMI).

### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

**Data (DAT)** : Il prezzo marginale della DATA consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data della valutazione. Può essere positivo, negativo o nullo: calcolato sulle quotazioni OMI del mercato locale (saggio **-0,03**, andamento del mercato negativo)

C1 (DAT)	€ 118.000,00	X	-0,0300	/	12	=	-295,00 €/mese
C2 (DAT)	€ 75.000,00	X	-0,0300	/	12	=	-187,50 €/mese

### PREZZI MARGINALI SUPERFICIE COMMERCIALE

C1 (S1)	€ 994,43						
C2 (S1)	€ 708,69						
						prezzo marginale*	€ 708,69
							*pari al minimo dei prezzi medi

**BALCONI (BAL)**: il prezzo marginale è calcolato con i relativo rapporto mercantile pari a 0,30 moltiplicato per il prezzo marginale minimo

p (BAL)	€ 212,61
---------	----------

### LIVELLO DI PIANO edifici senza escensore

saggio del livello di piano	0,05	
PLIV	C1	C2
	5.900,00	3.947,37

### STATO DI MANUTENZIONE (STM)

Il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro	
costo da preventivo	€ 20.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO				
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		SOGGETTO
PREZZO TOTALE		€ 118.000,00		€ 75.000,00	
DATA (mesi-giorni)	14,25	-€ 4.203,75	14,22	-€ 2.666,25	
SUPERFICIE PRINCIPALE S1	113,00	€ 644,91	103	€ 7.731,81	113,91
BALCONI (BAL)	18,87	-€ 1.998,51	12,5	-€ 644,20	9,47
STATO DI MANUTENZIONE*	3	-€ 20.000,00	2	€ -	2
LIVELLO DI PIANO	3	-€ 5.900,00	2	€ -	2
<b>PREZZO CORRETTO</b>		<b>€ 86.542,65</b>		<b>€ 79.421,36</b>	
<b>VALORE MEDIO con MCA</b>		<b>€ 82.982,01</b>			
*Stato di manutenzione:					
	1	scadente			
	2	normale			
	3	ottimo			
Scadente	l'immobile presenta notevoli segni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di opere atte alla sostituzione di elementi strutturali, nonché il rifacimento a nuovo di tutte le				
normale	l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e				
ottimo	le condizioni di conservazione dell'immobile dono nello stato originario e tali da non dovere richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né straordinaria				

**VALORE STIMATO****€ 82.982,01****DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE**

Riduzione rispetto al valore di mercato 15%	€ 12.447,30
APE	€ 300,00
adeguamento impianto elettrico	€ 1.200,00
DOCFA	€ 650,00
Regolarizzazione configurazione immobile e veranda	€ 3.186,25
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 17.783,55</b>

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 65.198,46

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 65.198,00**  
**(euro sessantacinquemilacentonovantotto/00)**

*QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

---

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

#### CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 30 pagine, oltre allegati.

Il sottoscritto Perito incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Bagheria lì 26/10/2020

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Alessandra Gambino

#### **3. INDICE ALLEGATI**

---

- 01\_verbale sopralluogo del 03/06/2020
- 02\_elaborati catastali
- 03\_elaborati grafici
- 04\_elaborati fotografici
- 05\_certificato di stato civile
- 06\_corrispondenza con Amministratore
- 07\_ricerca APE
- 08\_compravendita mastrilli\_eracleo
- 09\_abitabilità e progetto approvato
- 10\_CDU n. 118 del 08 10 2020
- 11\_ atti compravendita comparabili