
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **41/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geom. GIUSEPPE SALERNO
Codice fiscale: SLRGPP75A25G2730
Partita IVA: 04940550827
Studio in: Via Porta di Malta 121 - 90024 Gangi
Telefono: 0921644443
Email: saler.giuseppe@tiscali.it
Pec: giuseppe.salerno@geopec.it



Inizio operazioni peritali

In data 26-06-2020 alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Bagheira (PA) in Via delle Palme n°71, hanno avuto luogo le operazioni peritali inerenti l'Esecuzione Immobiliare in conformità a quanto stabilito nell'ordinanza di nomina del 14 Aprile 2020.

Sono presenti oltre allo scrivente Geom. Giuseppe Salerno, le parti nelle persone di:

- Avv. OMISSIS Custode Nominato.
- Sig.ra OMISSIS parte debitrice.
- Avv. OMISSIS che assiste parte debitrice.

Si procedeva all'ispezione dell'immobile e al rilievo metrico dello stesso. Si procedeva al rilievo fotografico dell'immobile.

Alle ore 11:00 le operazioni venivano chiuse.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 500, particella 597, subalterno 1

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:
In Comunione

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:
In Comunione

3. Stato di possesso

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari



Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Via delle Palme, 67-69-71 - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 222.039,20

Prezzo base asta: 191.291,74



Beni in **Bagheria (PA)**
Località/Frazione
Via delle Palme, 67-69-71

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagheria (PA) CAP: 90011, VIA DELLE PALME N°71

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: In Comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: In Comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a PALERMO il OMISSIS - OMISSIS nato a PALERMO il OMISSIS, foglio 500, particella 597, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE PALME N°71, piano T-1-2, comune BAGHERIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 182, rendita € 453,19

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: E' stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali dell'immobile e quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.





Ortofoto Via della Palme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade all'interno del centro storico del Comune di Bagheria. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con la presenza di poche attività commerciali al dettaglio poste ai piani terra dei fabbricati nelle strade limitrofe. Il tessuto edilizio è caratterizzato dall'esistenza di edifici a schiera d'epoca, mediamente di 3 elevazioni f.t. con struttura preminente in muratura portante.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto dell'accertamento si trova a Bagheria, Via delle Palme. L'immobile ricade in una zona urbana della città di Bagheria, ed appartiene ad un contesto zonale che comprende sia case di tipo economico che fabbricati condominiali di recente realizzazione, ed è dunque caratterizzato da una commistione di palazzine multipiano ed unità immobiliari mono o bifamiliari. La zona risulta servita da tutti i principali servizi primary e secondary, con la presenza di ogni tipo di attività commerciali sviluppatesi soprattutto lungo le arterie maggiori che si innestano a poca distanza dall'immobile. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via delle Palme n°71, ove ha sede l'immobile che è composto da un fabbricato di due elevazioni fuori terra. La struttura dello stabile è di tipo in muratura portante e solai



piani in latero – cemento, e copertura a falda inclinata. I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala, posto all'interno del fabbricato. Le pareti esterne ed interne sono realizzate in conci di calcarenite e/o blocchi forati in laterizio, rivestite con intonaco di tipo tradizionale.

Superficie complessiva di circa mq **191,80**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 71; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sito in Bagheria (PA) foglio 500 particella n. 567 Subalterno 1. L'immobile di piena proprietà per quota 1/2 ciascuno a favore dei debiti , è ubicato in via delle Palme n°71 , composto da 6,5 vani. L'unità immobiliare al momento dell'accesso ai luoghi risulta essere abitata dal debitore e la propria famiglia.

Superficie complessiva di circa mq 191,80

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di civile abitazione è costituito da: (vedi planimetria);

PIANO TERRA:

- Soggiorno
- Cucina;
- Ripostiglio;
- N.1 w.c.;

PIANO AMMEZZATO:

- Ripostiglio;

PIANO PRIMO:

- Saloncino;
- Cameretta;
- Camera Matrimoniale;
- N.1 w.c.;

PIANO SECONDO:

- Sala-Pranzo;
- Cucinino;
- N.1 w.c.;
- Terrazza;

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno. L'appartamento presenta una pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica nei bagni e nel piano attico, mentre le camere del secondo piano hanno una pavimentazione in marmette per tutta la superficie. Le pareti ed i soffitti dell'immobile sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone su sottostante strato di tonachino. Le pareti del wc sono rivestiti in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono di legno con vetro-camera e persiane in PVC. La porta in legno, mentre le porte interne sono in legno massello di tipo a battente.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia e caldaia acqua calda.
- elettrico sottotraccia a norma.



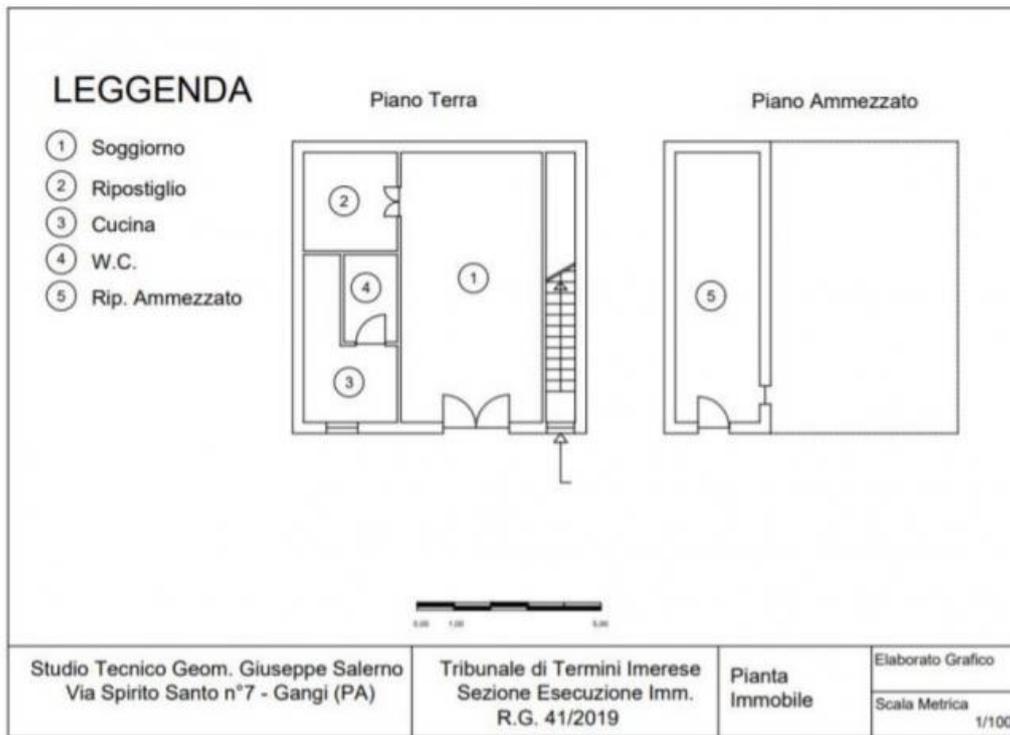
- cucina alimentata con gas.
- fornito di condizionatore.

Nel complesso, l'immobile presenta buone caratteristiche distributive e un buon livello di finitura.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

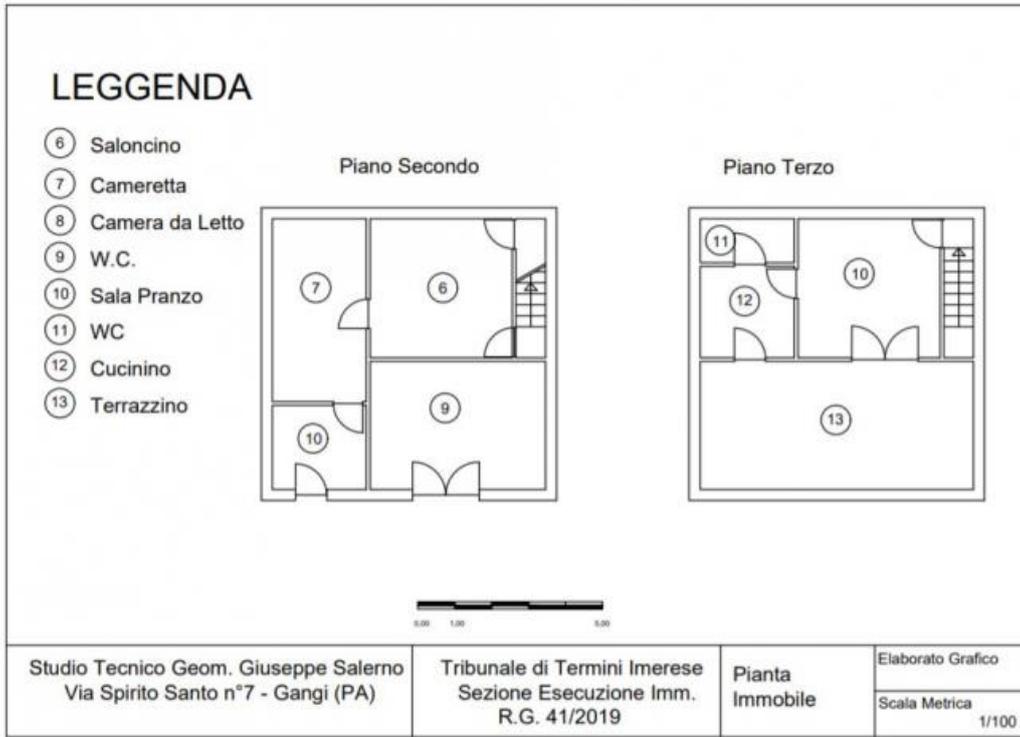
Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Planimetria Piano T-Amm





Planimetria Piano 1-2



Soggiorno



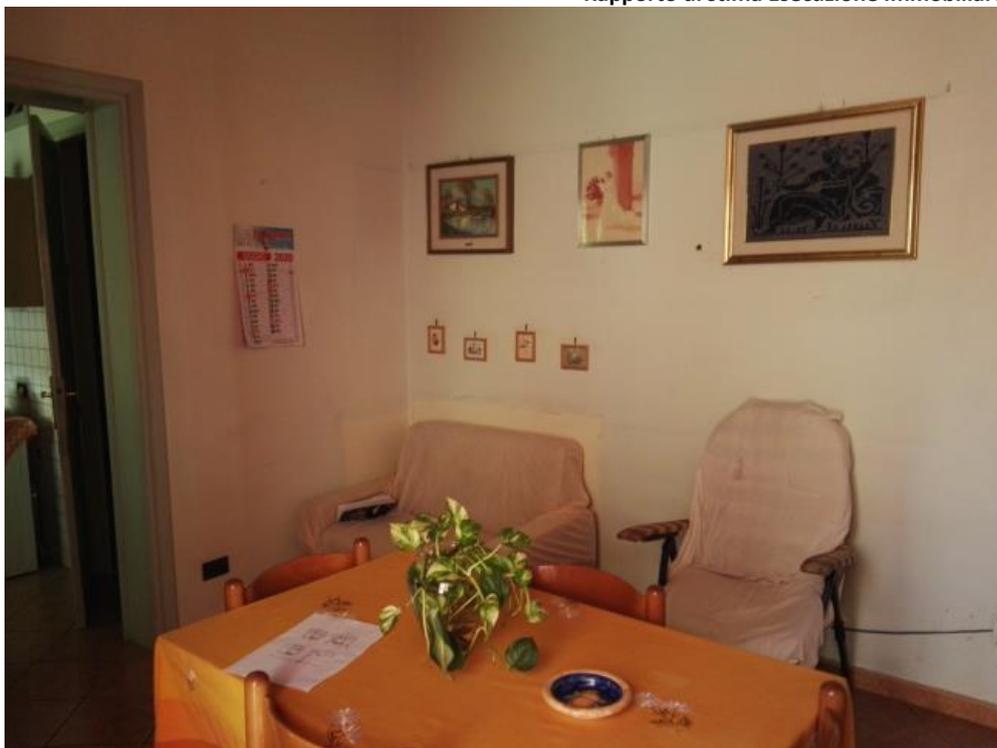


Camera



Cameretta



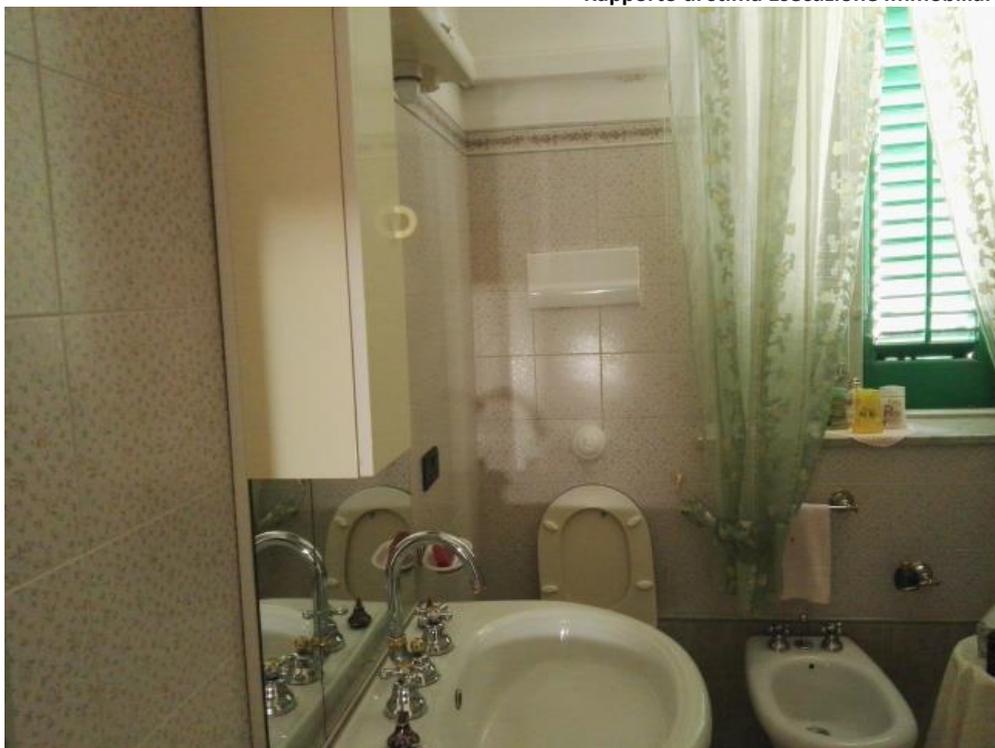


Cucina



Terrazzo





WC

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Non avendo reperito presso l'UTC del Comune di Bagheria la Concessione Edilizia relativa al fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, il CTU non può esprimersi circa eventuali irregolarità tra la Concessione Edilizia rilasciata e lo stato dei luoghi.

Nell'atto di compravendita del 29-09-1997 del Notaio OMISSIS rep. 34956 Racc. 13982, risulta dichiarata da parte del venditore che l'immobile è antecedente al 1942.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

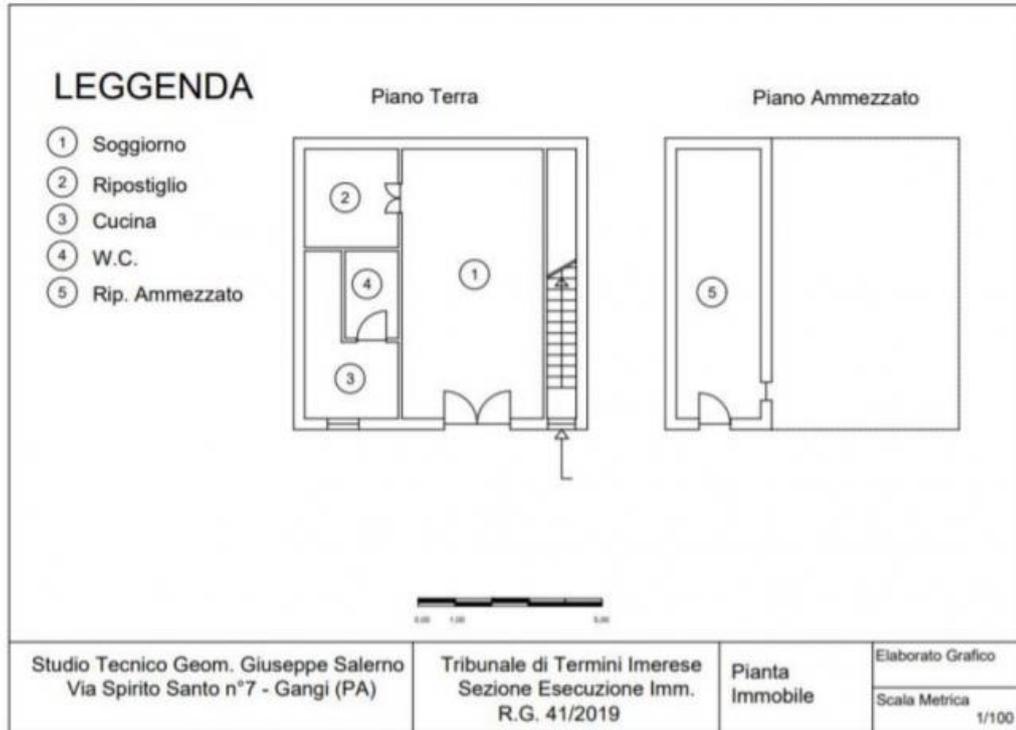
Rapporto di copertura:	0.30
------------------------	------

Note sulla conformità:

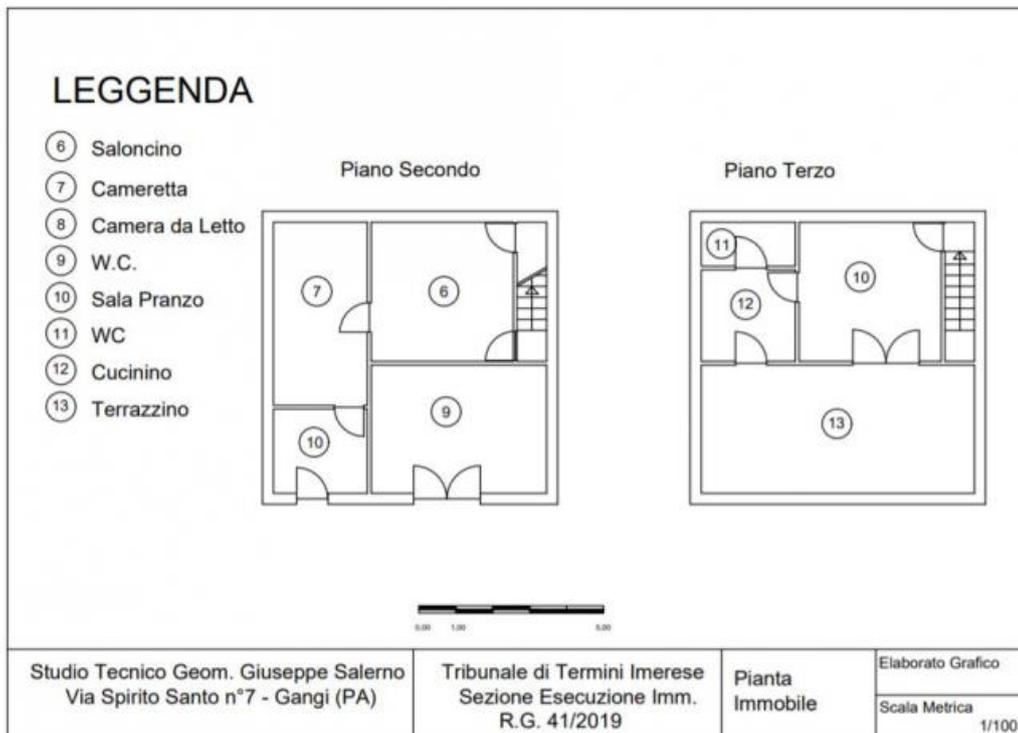
Nessuna.



A seguito di richieste effettuate a mezzo pec all'UTC di Bagheria il 08/05/2020 , non è stata reperita nessuna pratica edilizia come si evince dall'attestazione prodotta dallo stesso UTC con nota del 25/05/2020 prot.26521.

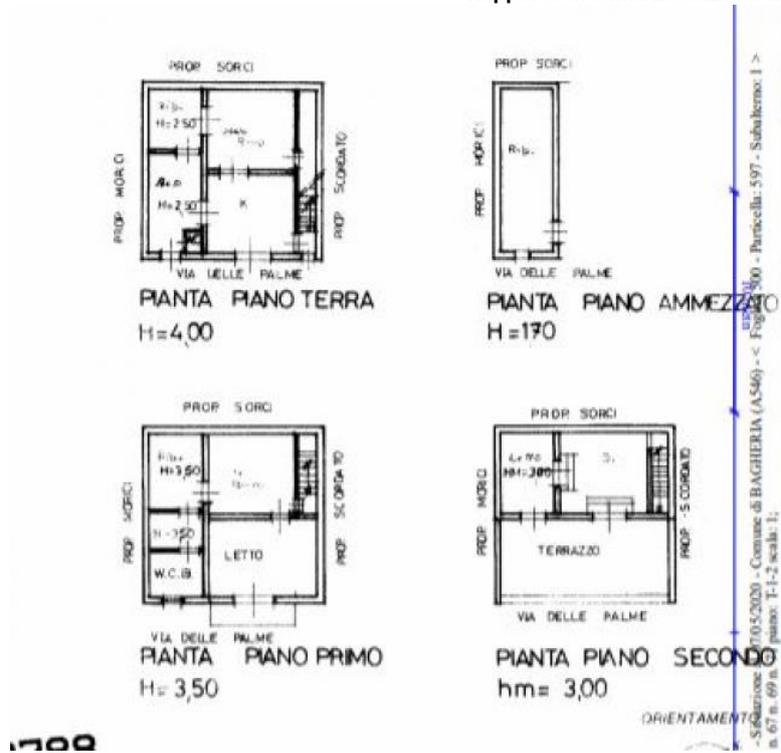


A



A





A

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardino)
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti , box, ...)

La misurazione viene effettuata :



- a) Vani principali e accessori diretti: si determina misurando la superficie al loro delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Quindi sulla base delle seguenti quadratura dell'Immobile :

Superficie utile coperta mq 184,00 e Terrazza scoperto mq 31,20

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma:

Superficie utile coperta mq 184,00 + (Terrazza scoperto: 31,20 mq x 0,25 coff. = mq 7,80) = Superficie Commerciale Totale: mq 191,80

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	191,80	1,00	191,80
		191,80		191,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo "sintetico-comparativo" utilizzato si base dunque sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento. Questi valori sono desunti dalle ricerche effettuate presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona dov'è ubicato l'immobile oggetto di stima ,



dalle Quotazioni Medie pubblicate in €/mq annualmente nell' Osservatorio Immobiliare sul sito casa.it ", nonché dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- Le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio indicano per un appartamento con buone finiture nel Comune di Bagheria, zona "Centro Storico", con caratteristiche similari all'immobile , un valore medio al mq pari a circa 1.133,00 €/mq
- Casa.it è uno dei principali portali immobiliari su web che raccoglie i dati di numerose agenzie immobiliari nazionali e indica per un appartamento in buono stato di finitura nel Comune di Bagheria, con caratteristiche similari all'immobile, pubblica un prezzo medio a mq pari a circa 1.600,00 €/mq
- L'Osservatorio è una Banca Dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'agenzia del territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione. Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata utilizzata la tipologia relativa alle abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale ricadenti nel Comune di Bagheria, zona B1 –Centrale/ CENTRO URBANO. Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 550 e 740 €/mq aggiornato al secondo semestre dell'anno 2019. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene corretto utilizzare il valore massimo fornito dall' OMI, generalmente sottodimensionato rispetto al valore commerciale degli immobili sul mercato, ed il valore medio delle restanti fonti dei dati considerate, mediando gli stessi valori e fissando pertanto il prezzo unitario in : $(1.133,00 + 1.600,00 + 740,00) / 3 = 1.157,66$ €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PALERMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PALERMO;

Uffici del registro di PALERMO;

Ufficio tecnico di BAGHERIA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 222.039,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	191,80	€ 1.157,66	€ 222.039,19
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 222.039,20
Valore corpo			€ 222.039,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.039,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 222.039,20

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	Abitazione di tipo economico [A3]	191,80	€ 222.039,20	€ 222.039,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 33.305,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 191.291,74
---	---------------------

Allegati

- 1) VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- 2-1) PLANIMETRIA IMMOBILE PIANO TERRA & AMMEZZATO;
- 2-2) PLANIMETRIA IMMOBILE PIANO PRIMO & SECONDO;
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE;
- 4) VISURA CATASTALE;
- 5) ORTOFOTO;
- 6) ALLEGATO FOTOGRAFICO;
- 7) RISPOSTA NEGATIVA UFFICIO TECNICO BAGHERIA;
- 8) CONSULTAZIONI IPOTECARIE.

Data generazione:
02-10-2020

L'Esperto alla stima
Geom. GIUSEPPE SALERNO

