
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taragnolini Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.

promossa da

Levictus SPV SRL

Codice fiscale: 14978561000

00100 - Roma (RM)

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Patti.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.092,42	33



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento34



INCARICO

In data 11/03/2021, il sottoscritto Arch. Taragnolini Carolina, con studio in Piazza Principe di Camporeale, 102 - 90100 - Palermo (PA), email carolinataragnolini@hotmail.it, PEC carolina.taragnolini@archiworldpec.it, Tel. 329 4195260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 11/03/2021 riceveva la nomina di **esperto estimatore** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese *Dott.ssa Giovanna Debernardi*, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile, indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 21/07/2020 riportato in N.C.E.U. al foglio 14, particella 1364 sub 6, sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 42 a Bagheria.

Il creditore è rappresentato e difeso dall' Avv. Francesco Morello.

La scrivente esperto stimatore dopo il giuramento prestato in data 18/03/2021 si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



Fotografie



Prospetto



Prospetto



Prospetto



Prospetto





Camera



Ingresso

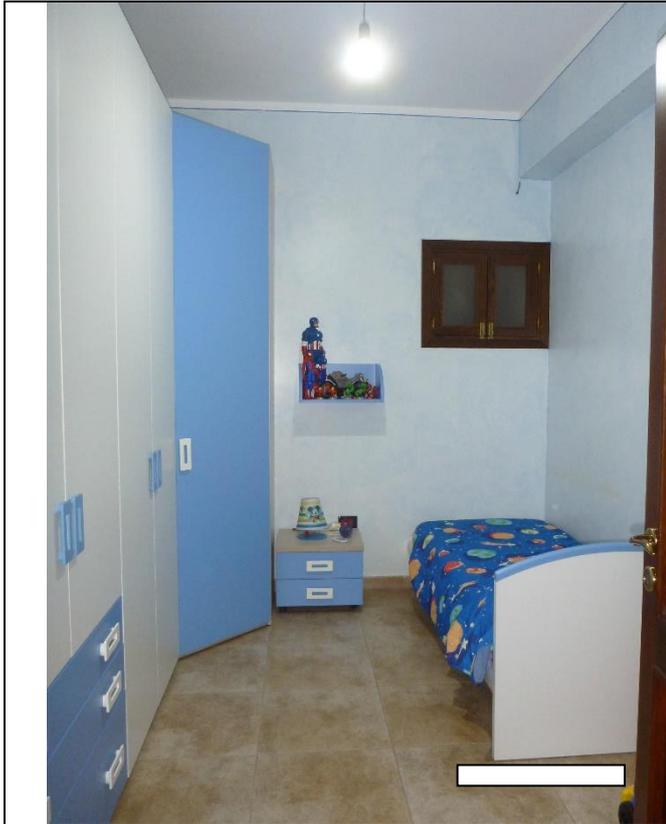


Servizio igienico

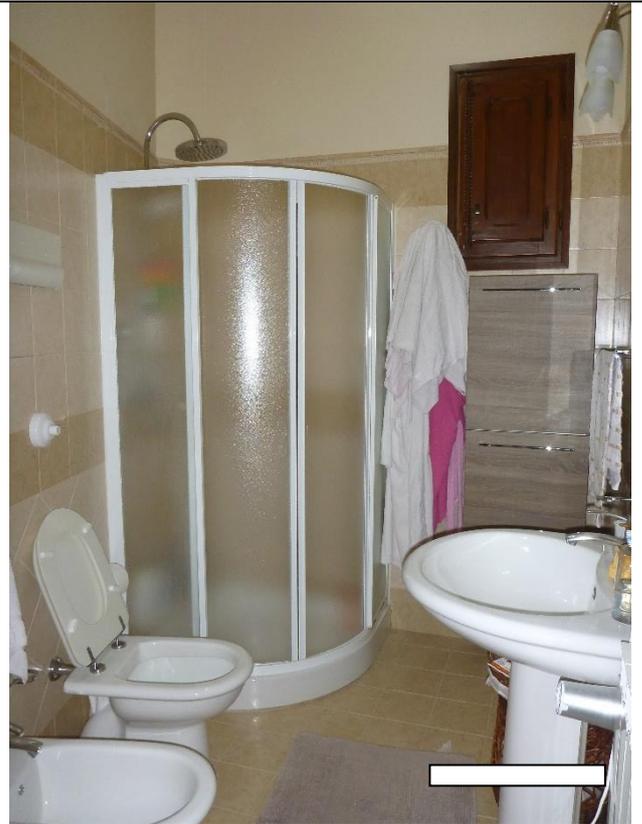


Camera





Camera



Servizio igienico



Salone



Salone





Cucina



Balcone

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In riferimento alla sezione "A" contenuto dell'incarico dell'esperto, si precisa che la scrivente ha depositato in data 22/04/2021 il modulo di controllo preliminare (completo) ai fini della verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa nota di accompagnamento.

TITOLARITÀ

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

- **Omissis** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Omissis** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La presente relazione riguarda il bene identificato all'atto di pignoramento, sito a Bagheria, Via San Francesco Dè Paoli n. 42, piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al Foglio 14, p.lla 1364, sub 6; i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il diritto reale del Sig. **Omissis** sul bene pignorato è pari alla quota di 1/1 della piena proprietà.

Tuttavia, dalla visura catastale risulta intestato, ciascuno per i propri diritti, a:

- **Omissis**
- **Omissis**

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del procedimento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale da cui si evince che il fabbricato è correttamente inserito in mappa e pertanto l'estratto di mappa corrisponde allo stato dei luoghi.





CONFINI

La particella 1364 confina a nord con la particella 1717, a sud con la particella 2425, ad est con la Via San Vincenzo Dè Paoli ed a ovest con la chiostrina interna (sub 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,68 mq	164,18 mq	1,00	164,18 mq	3,04 m	1
Balcone scoperto	14,84 mq	14,84 mq	0,30	4,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				168,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,63 mq		

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, è stata calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 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 giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). – verande/portici/tettoie;



La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Superficie scoperta a giardino e simile La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 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 a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/11/2021	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1364, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 668,89 Piano 1

Dalla visura storica acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria, impianto meccanografico del 30/06/1987 al foglio 14, particella 1364 sub 6, Via San Vincenzo Dè Paoli n. 42, piano 1, categoria A2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 168 mq totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita Euro 686,89;

Il fabbricato è stato edificato sulla particella di terreno identificata al catasto terreni al foglio 14 particella 1364.

La storia catastale dell'immobile è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati.

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato a **Omissis** e a **Omissis**, ciascuno per i propri diritti;
- Classamento automatico del 26/11/1985;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione di toponomastica del 24/02/2014;
- Variazione di toponomastica del 25/02/2014;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento del 19/12/2018.

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano l'esatta rispondenza formale dei dati catastali.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità parziali tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti in ordine ad una diversa distribuzione interna.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1364	6		A2	5	7 vani	168 mq	686,89 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	1364				Ente urbano		01 are e 92 ca mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

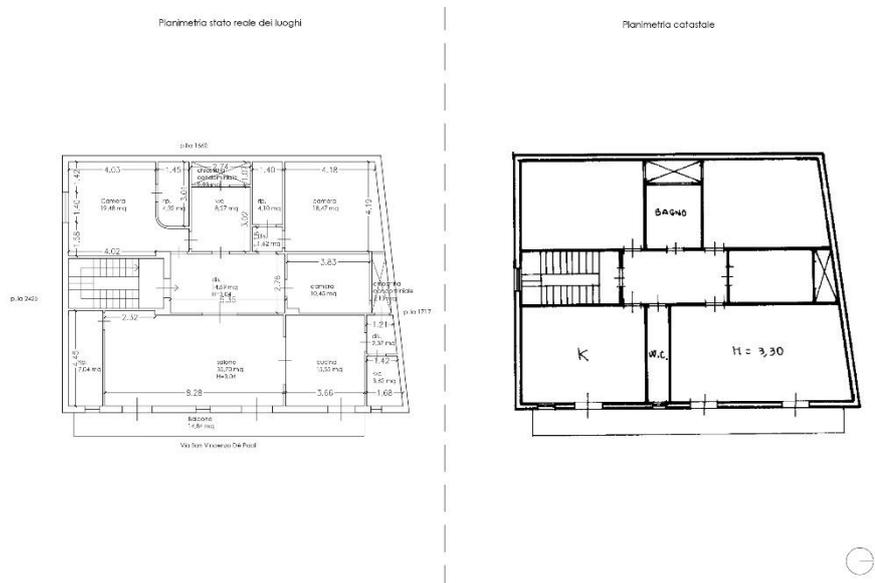
I dati catastali (comune censuario, foglio, particella e sub) sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sono state rilevate "difformità parziali" dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti il DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale per la diversa distribuzione interna per un costo complessivo pari a circa € 650,00.

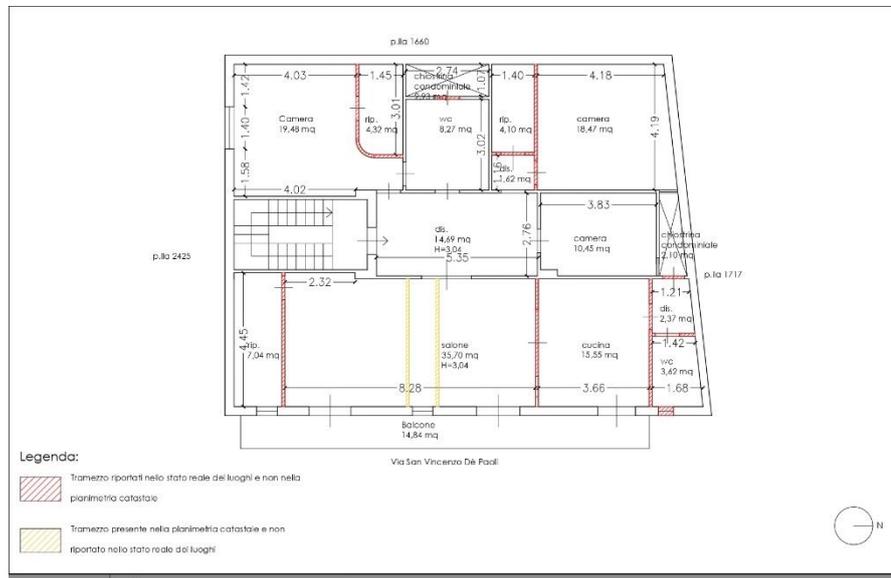


Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale (allegato n. 6).



ALL. 6 RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE. ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI. scala 1:100

Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (allegato n. 7).



ALL. 7 PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSETRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI. scala 1:100

Firmato Da: TARAGNOLINI CAROLINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 79810



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è ubicato in una palazzina in un contesto condominiale a gestione familiare, le parti comuni con le altre unità immobiliari risultano essere l'androne e il vano scala condominiale (sub 1) di accesso ai vari piani, le chiostrine condominiali (sub 5), queste ultime allo stato attuale risultano annesse abusivamente all'immobile oggetto del pignoramento (sub 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

Esposizione: est

Strutture verticali: conci di tufo

Solai: in c.a. misti con laterizi

copertura: lastrico solare

Pareti interne ed esterne: rifinite, intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni: in legno con persiane

Infissi interni: legno tamburato essenza noce

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sotto traccia, mancano termosifoni e impianto gas



STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore **Omissis** unitamente alla moglie **Omissis**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1970	Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sebastiano Furitano	21/01/1970	23374	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	19/02/1970	5411	4375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A mezzo atto di compravendita rep. 23374 del 21/01/1970 trascritto a Palermo il 19/02/1970 ai nn. 5411/4375 in Notaio Dott. Sebastiano Furitano, il Sig. **Omissis**, acquistava, per la quota di 1/1 di piena proprietà per accessione per aver edificato su suolo riportato al catasto al fg. 14 p.IIIa 136, da potere di **Omissis**, da **Omissis**, da **Omissis**, da **Omissis**, da **Omissis** da **Omissis** da **Omissis** da **Omissis**.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, emerge che sul bene pignorato gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
Iscritto a Palermo il 26/03/2009
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 5485
Importo: € 2.600.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 28/10/2010
Reg. gen. 58237 - Reg. part. 12700
Importo: € 260.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Palermo il 17/10/2018
Reg. gen. 39187 - Reg. part. 29583
A favore di Banco BPM SPA
Contro: **Omissis**
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo piano regolatore generale di Bagheria adottato con D. Comm. N. 74 del 09/10/2013 e le relative norme tecniche di attuazione, identificano l'area in cui ricade il fabbricato come zona territoriale omogenea "B2 – area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio", regolamentata dagli artt. 10 e 12 delle N.T.A. Tutta l'area ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D.L.gs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio", come si evince dal certificato di destinazione urbanistica acquisito dalla scrivente in data 09/07/2021.

L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico ai sensi del decreto Ministeriale del 10/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media (vedi allegato n.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria in data 25/05/2021 (allegato n. 14). Pertanto in data 23/06/2021 visionava ed acquisiva copia dei documenti richiesti.

L'immobile identificato al fg. 14 p.lla 1364 è stato costruito abusivamente sul lotto di terreno identificato al catasto terreni del Comune di Bagheria al fg. 14 p.lla 1364 e 1659, ultimato intorno al 1976 e per il quale è stata presentata in data 18/10/1986 prot. n. 28140, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 a nome di **Omissis**.

A seguito della certificazione rilasciata dal Comune di Bagheria in data 30/12/2008 prot. n. 2904/2008 (allegato n. 12) si evince che:

- l'oblazione definitiva è stata determinata dall'ufficio, sulla scorta dei documenti allegati alla suddetta pratica di condono n. 3641/C, in complessive € 5. 358,90;
- i versamenti effettuati dalla Ditta, a titolo di oblazione, ammontano a € 9.276,20 comprensivi di interessi;
- gli oneri concessori dovuti sono stati determinati dall'Ufficio nella misura di € 2.425,00 e che i versamenti effettuati dalla ditta ammontano a € 2.425,00 comprensivi di interessi;



- tali somme, in base a verifiche di calcolo effettuate, ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, sono congrue in relazione all'abuso commesso.

La certificazione riporta altresì, che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il suddetto immobile, resta subordinato al parere favorevole degli enti preposti alla tutela dei vincoli sopra citati e al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il fabbricato principale, del quale lo stesso costituisce pertinenza. Sono fatti salvi i provvedimenti conseguenti all'eventuale diniego della sanatoria o mancata osservanza delle condizioni poste in sede di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

Pertanto, al fine del rilascio della concessione in sanatoria per l'intero fabbricato, dovranno essere redatti, a firma di un tecnico abilitato, la perizia giurata aggiornata con grafici dello stato reale dei luoghi e fotografie, il certificato di idoneità statica (CIS) del fabbricato, per un costo approssimativo pari a **€ 3.000,00**. Dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali di Palermo per un costo approssimativo pari a **€ 2.000,00**. Dovranno essere corrisposti gli interessi legali maturati sugli oneri e sull'oblazione dal 2008 ad oggi (orientativamente sono stati calcolati sino al 31/12/2021) e che sommariamente ammontano a circa **€ 1.576,85** (€ 326,81+ € 1.250,04). Tali costi dovranno essere suddivisi tra le unità abitative facenti parte del fabbricato.

Pertanto il costo da attribuire al bene oggetto del pignoramento ammonta a circa € 2.270,00.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta **non conforme** dal punto di vista urbanistico ed edilizio, per le difformità riscontrate rispetto ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono edilizio in ordine ad una diversa distribuzione interna, all'apertura del bagno sul prospetto principale ed all'annessione delle due chiostrine condominiali.

Per tali ragioni dovrà essere corrisposta, in fase di istruttoria dell'istanza di sanatoria, una **sanzione di € 1.000,00** per la diversa distribuzione interna e di **€ 516,00** per le difformità esterne (presenza della finestra del bagno sul prospetto principale).

In aggiunta a quanto sopra detto, si rappresenta che sono presenti due chiostrine condominiali che sono state accorpate abusivamente all'immobile, pertanto dovranno essere riportate alla situazione originaria chiudendo il vano porta che le mette in comunicazione con l'unità abitativa per un costo approssimativo pari a **€ 1.000,00**.

Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, la **segnalazione certificata di abitabilità/agibilità (SCA)** per l'intero fabbricato, per un costo approssimativo di **€ 3.500,00** compresi diritti di segreteria e di istruttoria, da suddividere tra le unità abitative che compongono il fabbricato, pertanto circa **€ 875,00** ad abitazione.

.

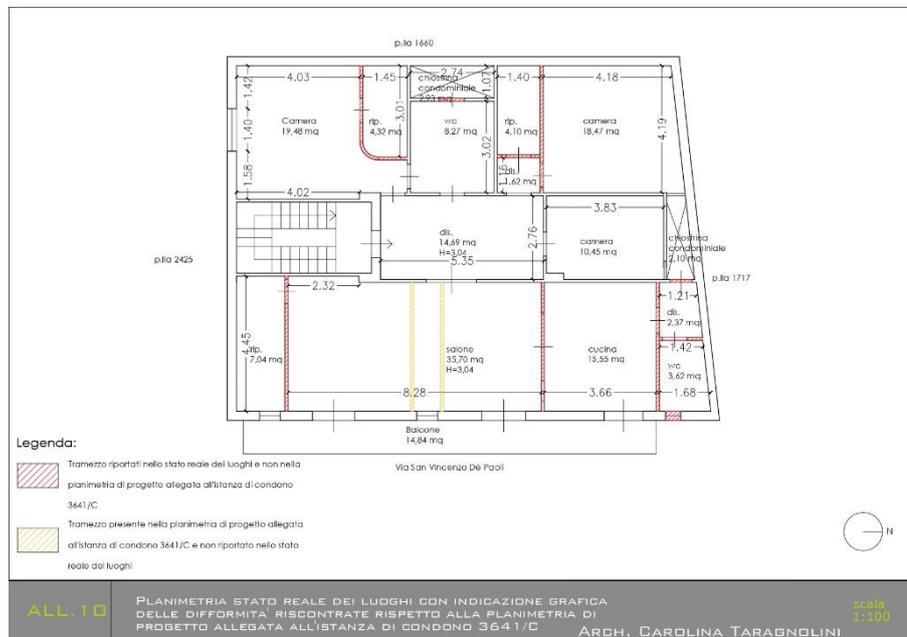


A tal fine, per una maggiore comprensione, si procede ad un raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella di progetto allegata all'istanza di condono edilizio n. 3641/C (allegato n. 9).



ALL. 9 CONFRONTO PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO 3641/C ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI scala 1:100

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, con indicazione delle difformità, in rosso, riscontrate rispetto alla planimetria di progetto allegata all'istanza di condono edilizio n. 3641/C (allegato n. 10).



ALL. 10 PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO 3641/C ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI scala 1:100

Si allegano alla presente relazione copia dell'istanza di condono e dei relativi elaborati grafici (allegato n.11).



Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato sia pari ad € 5.661,00, comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito condominio, pertanto le spese condominiali vengono ripartite forfettariamente tra i proprietari delle ulteriori unità abitative facenti parte del fabbricato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano del Comune di Bagheria, in una zona centrale caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale, da numerose attività commerciali e da servizi. Il bene oggetto del pignoramento è ubicato al 1° piano di una palazzina composta da 3 elevazioni fuori terra con sovrastante lastrico solare, non dotata di ascensore, con accesso dalla Via San Vincenzo Dè Paoli n. 42. Dall'androne condominiale si accede ai vari piani tramite una scala a due rampe, ancora in fase di definizione. Il fabbricato è realizzato in cemento armato con struttura intelaiata e presenta una copertura con terrazza praticabile. L'altezza interna utile del 1° piano è pari a 3,00 mt. L'appartamento, è composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina, servizio igienico, due camere e ripostiglio. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. La pavimentazione risulta in ceramica così come i rivestimenti parietali del bagno e la cucina in muratura. Gli infissi interni sono in legno tamburato essenza noce, mentre quelli esterni, anch'essi in legno con persiane. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia parzialmente rispondente alla normativa vigente. Al contrario non è fornito di allaccio alla rete del gas comunale, pertanto non presenta impianto di riscaldamento ma in talune camere sussistono delle predisposizioni per le pome di calore. Gli scarichi conferiscono in fognatura. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1364, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1364, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.651,08

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare del Comune di Bagheria, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:



1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo civile nel Comune di Bagheria, riferiti al 2° semestre dell'anno 2020 per la zona periferica/zone di sviluppo del centro urbano, codice di zona D1, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	780	1050	L	2,7	4	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a **€ 915,00/mq**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali di beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'appartamento è approssimabile ad **€/mq 943,60**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Remax	appartamento	Via San Vincenzo Dè Paoli n. 45	150 mq	1	da ristrutturare	105 000,00 €	700,00 €
Immobiliare Cascino	appartamento	Via Cecco Angiolieri	140 mq	1	da ristrutturare	95 000,00 €	678,57 €



Desiderio di casa	appartamento	Via Passo del Carretto	160 mq	1	da ristrutturare	170 000,00 €	1 062,50 €
Casa in immobiliare	appartamento	Via Passo del Carretto	120 mq	1	ristrutturato	160 000,00 €	1 333,33 €
							943,60 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 915,00 e € 943,60 e quindi pari a **€/mq 929,30**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione.

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO	
Abitazioni libere		100%	
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%	
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%	
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	



Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piano superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo	-5%	



	del giorno o assente		
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 792,57**.

Valore di stima:

$V_{stima} = V_{mercato} \times K$



Vstima= € 929,30 x (+100%-10%+5%-5% +0%+0% -5%)= € 792,57.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°	168,63 mq	792,57 €/mq	€ 133.651,08	100,00%	€ 133.651,08
				Valore di stima:	€ 133.651,08

Valore di stima: € 133.651,08

Deprezzamenti

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio – urbanistico e catastale.

Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere quantificate indicativamente pari a **€ 6.311,00 (€ 5.661,00 + 650,00)**.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 200,00**.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4661,00	€
Regolarizzazione catastale	650,00	€
Attestato di prestazione energetica	200,00	€
Rischio per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 107.092,42



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.

Palermo, li 10/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taragnolini Carolina



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale, elaborato planimetrico e mappale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 25/05/2021
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato reale dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
- ✓ N° 8 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria allegata all'istanza di condono edilizio 3641/C
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto allegata all'istanza di condono edilizio 3641/C
- ✓ N° 11 Altri allegati - Istanza di condono edilizio 3641/C
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificazione del Comune di Bagheria
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di matrimonio e residenza storico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune di Bagheria
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Avvisi di deposito alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano del Comune di Bagheria, in una zona centrale caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale, da numerose attività commerciali e da servizi. Il bene oggetto del pignoramento è ubicato al 1° piano di una palazzina composta da 3 elevazioni fuori terra con sovrastante lastrico solare, non dotata di ascensore, con accesso dalla Via San Vincenzo Dè Paoli n. 42. Dall'androne condominiale si accede ai vari piani tramite una scala a due rampe, ancora in fase di definizione. Il fabbricato è realizzato in cemento armato con struttura intelaiata e presenta una copertura con terrazza praticabile. L'altezza interna utile del 1° piano è pari a 3,00 mt. L'appartamento, è composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina, servizio igienico, due camere e ripostiglio. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. La pavimentazione risulta in ceramica così come i rivestimenti parietali del bagno e la cucina in muratura. Gli infissi interni sono in legno tamburato essenza noce, mentre quelli esterni, anch'essi in legno con persiane. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia parzialmente rispondente alla normativa vigente. Al contrario non è fornito di allaccio alla rete del gas comunale, pertanto non presenta impianto di riscaldamento ma in talune camere sussistono delle predisposizioni per le pome di calore. Gli scarichi conferiscono in fognatura. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1364, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1364, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo piano regolatore generale di Bagheria adottato con D. Comm. N. 74 del 09/10/2013 e le relative norme tecniche di attuazione, identificano l'area in cui ricade il fabbricato come zona territoriale omogena "B2 - area urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio", regolamentata dagli artt. 10 e 12 delle N.T.A. Tutta l'area ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D.L.gs. 42/04 "Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio", come si evince dal certificato di destinazione urbanistica acquisito dalla scrivente in data 09/07/2021. L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico ai sensi del



decreto Ministeriale del 10/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media (vedi allegato n.).

Prezzo base d'asta: € 107.092,42.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.092,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1364, Sub. 6, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1364, Qualità Ente urbano	Superficie	168,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano del Comune di Bagheria, in una zona centrale caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale, da numerose attività commerciali e da servizi. Il bene oggetto del pignoramento è ubicato al 1° piano di una palazzina composta da 3 elevazioni fuori terra con sovrastante lastrico solare, non dotata di ascensore, con accesso dalla Via San Vincenzo Dè Paoli n. 42. Dall'androne condominiale si accede ai vari piani tramite una scala a due rampe, ancora in fase di definizione. Il fabbricato è realizzato in cemento armato con struttura intelaiata e presenta una copertura con terrazza praticabile. L'altezza interna utile del 1° piano è pari a 3,00 mt. L'appartamento, è composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina, servizio igienico, due camere e ripostiglio. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. La pavimentazione risulta in ceramica così come i rivestimenti parietali del bagno e la cucina in muratura. Gli infissi interni sono in legno tamburato essenza noce, mentre quelli esterni, anch'essi in legno con persiane. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia parzialmente rispondente alla normativa vigente. Al contrario non è fornito di allaccio alla rete del gas comunale, pertanto non presenta impianto di riscaldamento ma in talune camere sussistono delle predisposizioni per le pome di calore. Gli scarichi conferiscono in fognatura. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore Omissis unitamente alla moglie Omissis		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di apertura del credito
Iscritto a Palermo il 26/03/2009
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 5485
Importo: € 2.600.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 28/10/2010
Reg. gen. 58237 - Reg. part. 12700
Importo: € 260.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Palermo il 17/10/2018
Reg. gen. 39187 - Reg. part. 29583
A favore di Banco BPM SPA
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

