

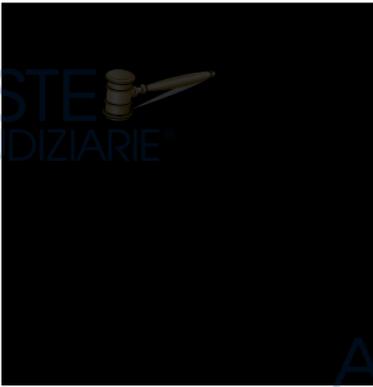


TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vazzana Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.018,31	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Arch. Vazzana Federica, con studio in Via Zammiti, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vazzana.federica@libero.it; arch.vazzana@libero.it, PEC vazzana.federica@archiworldpec.it, Tel. 3519122480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2024 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 Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2° (Coord. Geografiche: 38°04'12"N 13°30'28"E)

DESCRIZIONE

Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Giuseppe Giusti n.15, in zona B2 aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, a pochi chilometri dal centro cittadino.

L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica.

L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione.

Si raggiunge facilmente dalla E90, essendo a pochi chilometri dallo svincolo autostradale, ed il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali.

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord: fabbricato in aderenza con altra unità immobiliare, particella 4594;

Sud: prospiciente via Silvio Pellico;

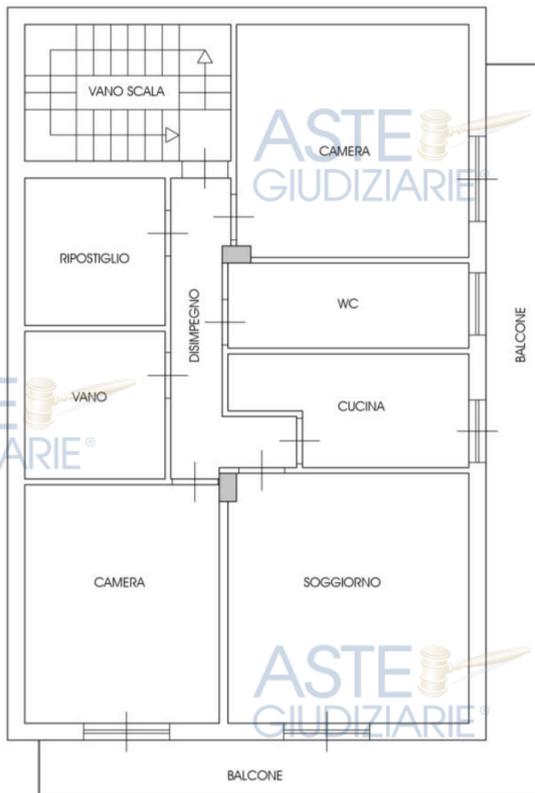
Est: prospiciente via Giuseppe Giusti;

Ovest: fabbricato in aderenza con altra unità immobiliare, particella 4305.

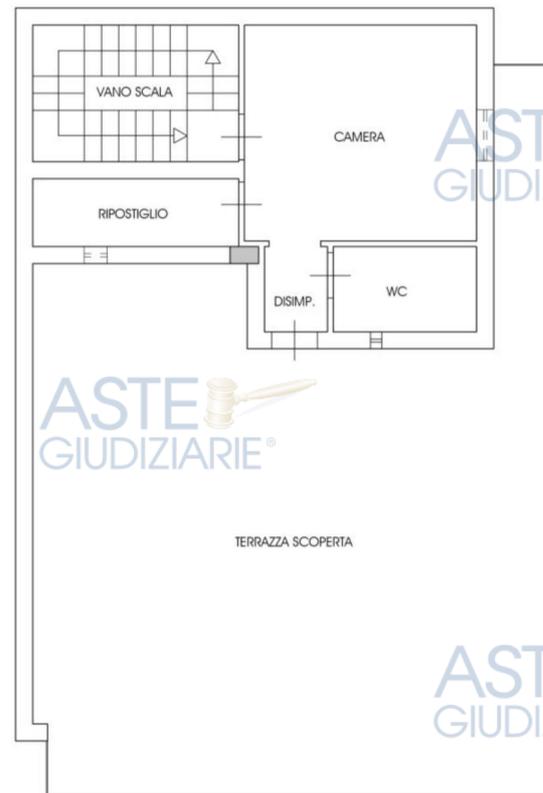
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	280,00 m	PRIMO
Abitazione	34,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	280,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	82,00 mq	82,00 mq	0,20	16,40 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				173,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

L'immobile è un appartamento a due elevazioni fuori terra (primo e secondo piano), con ingresso da scala esclusiva al piano terra, accessibile dal piano strada. Dall'ingresso a piano terra si accede a una scala che collega i vari livelli della proprietà e conduce ai due piani superiori.

La struttura, sebbene solida, necessita di una revisione generale per riportarla in buono stato. Le condizioni di manutenzione interne dell'immobile sono vetuste, con evidenti segni di usura e gli impianti potrebbero necessitare di interventi di revisione.

All'appartamento al primo piano si accede con un ingresso che conduce direttamente a un corridoio centrale, da cui si diramano diverse stanze. Sul lato destro del corridoio si trovano due piccoli ambienti privi di finestre verso l'esterno, quindi non illuminati da luce naturale. A sinistra: camera da letto, bagno e cucina, tutte spaziose e dotate finestrature che affacciano verso l'esterno. Frontalmente, al corridoio, la sala da pranzo ed una camera, anche questi ambienti sono dotati di portefinestre prospicienti via Giusti.

Il secondo piano è invece costituito da un vano servito da un piccolo ripostiglio e da un bagno, tutti gli ambienti sono poco illuminati, in quanto gli infissi sono di piccole dimensioni. Peculiarità del piano è l'ampia terrazza praticabile che in parte è la copertura del primo piano, mentre la struttura del secondo piano è coperta da un tetto piano in calcestruzzo ed in parte da una copertura in legno ed eternit.

Tenuto conto della consistenza odierna si è riscontrato in fase di sopralluogo che l'immobile, rispetto alla data di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, non ha subito alcuna modifica, risultando quindi conforme sia alla planimetria catastale, sia alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1995 al 14/04/2003		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 4576, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 413,17 Piano PRIMO E SECONDO
Dal 14/04/2003 al 20/11/2024		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 4575, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 mq Rendita € 619,75 Piano PRIMO E SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	4576	2		A3	4	7,5 VANI	156 mq	619,75 €	primo e secondo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	4576										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Nessuna osservazione.

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato versa in condizioni di scarsa manutenzione generale.

L'intonaco esterno è in buona parte mancante, ed è visibile che lo strato di finitura coincide con il rinzaffo dei muri esterni. Sono evidenti punti di distacco, fessurazioni, lacune, alcune delle quali hanno già messo in evidenza le strutture dei balconi e della pensilina.

Lo stato di manutenzione interno dell'immobile è complessivamente da considerarsi mediocre. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura di colore giallo, non vi sono finiture di pregio, pavimenti e rivestimenti sono discretamente conservati. Le porte interne sono in legno tamburato in mediocri condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuri e persiane esterne e alcuni infissi hanno i vetri rotti, non assolvendo alla loro funzione isolante e rendendosi anche pericolosi. Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti. Impianto di riscaldamento e condizionamento non sono presenti.

La copertura è costituita da una terrazza praticabile.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

sull'immobile non gravano servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la porzione di abitazione è costituito da tre elevazioni fuori terra, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente in cemento armato trattandosi di struttura in calcestruzzo armato.

Esposizione principale Sud - Est.

Altezza interna utile al piano primo cm 283, secondo piano tra cm 280 e cm 215.

Strutture verticali in cemento armato - condizioni di manutenzione mediocri.

Solai in calcestruzzo armato - condizioni di manutenzione mediocri.

Copertura del fabbricato in parte in cemento armato ed in parte in legno ed eternit - condizioni di manutenzione pessime.

Manto di copertura in parte con pavimento ed in parte con lastre di eternit in pessime condizioni.

Pareti esterne prive di finitura - condizioni di manutenzione pessime.

Pareti interne intonacate con finitura a idropittura - condizioni di manutenzione mediocri.

Pavimentazione interna con piastrelle di piccolo formato in gres e marmette.

Infissi esterni in legno verniciato, con vetri e scuri - condizioni di manutenzione pessime.

Infissi interni del tipo battente in legno tamburato - condizioni di manutenzione mediocri.

Impianto idrico e di scarico sotto traccia e funzionanti - condizioni di manutenzione mediocri.

Scala di collegamento dal piano terra al secondo piano in cemento armato, rivestita in marmo - condizioni di manutenzione discreta.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal signor Speciale Domenico, dalla moglie, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] I signori che lo abitano hanno dichiarato di corrispondere un affitto di euro [REDACTED] ai figli dell'esecutato, mezzo ricarica carta prepagata. Gli occupanti sono stati informati di non dover più corrispondere denaro ai signori [REDACTED] in quanto si è già proceduto alla definizione della indennità di occupazione a favore della procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2003	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	14/04/2003	6594	2782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PALERMO	26/04/2003	17709	12997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PALERMO	30/04/2003	2205	1V		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA RISCOSSIONE PER LE PROVINCE DELLA REGIONE aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 19/10/2011
Reg. gen. 49675 - Reg. part. 7594
Importo: € 130.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.113,58
Rogante: Tribunale di Pesaro
Data: 19/10/2011
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a Firenze il 21/03/2014
Reg. gen. 12633 - Reg. part. 997



Importo: € 64.061,70
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.030,85
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 21/03/2014
N° repertorio: 95
N° raccolta: 8214



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Firenze il 05/01/2016
Reg. gen. 199 - Reg. part. 23
Importo: € 293.306,88
A favore di Equitalia Centro S.p.a
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.653,44
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 05/11/2016
N° repertorio: 375
N° raccolta: 8215



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESARO il 04/09/2024
Reg. gen. 42500 - Reg. part. 34463
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia in Sanatoria n° 53/07 in data 31.05.2007.

L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 14, particella 4576 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Bagheria approvato con Decreto DD. Comm. n. 74 del 09/10/2013, ricade in zona B/2 - AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO, che comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Le norme di attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti:
sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:





indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
 - altezza massima $H_m = 11 \text{ m.}$
 - distacco dai confini = 5 ml,
 salvo i casi di costruzioni in aderenza.



- L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.
- Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.
- E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.
- Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.
- Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.
- Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.
- L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.
- Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.
- Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO
 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE





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 risulta agibile.

Tenuto conto delle planimetrie catastali, la situazione reale dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nella documentazione dello stesso ufficio.

L'immobile è stato costruito senza alcuna licenza edilizia nel 1975.

Presso il Comune di Bagheria ho estratto copia della Perizia Stragiudiziale dove è riportato che: in data 31.05.2007 è stata rilasciata Concessione Edile in Sanatoria n°53/07, è stato ottenuto il parere dal Genio Civile di Palermo ai sensi della legge 68/88 certificato di idoneità sismica in data 16.11.1993 con prot. n° 28890. Inoltre, nella stessa perizia è citato che ai sensi della n° 46/90 il certificato di sicurezza degli impianti è stato redatto dalla ditta Di Maria Gaetano Impianti in data 04.07.2007 relativamente all'intero edificio, ma dal sopralluogo effettuato in fase di accesso si è constatato che una revisione degli impianti risulta comunque necessaria.

Oltre alla Perizia Stragiudiziale è stata estratta l'Autorizzazione di Agibilità Prot. n°43/07 del 01/09/2007.

Riassumendo l'immobile è legittimato da:

- Perizia stragiudiziale del 21.02.2007
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.53/07 del 16.04.2007;
- Perizia stragiudiziale del 12.07.2007
- Autorizzazione di Abitabilità n. 43/07 del 11.09.2007



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2°
 Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Giuseppe Giusti n.15, in zona B2 aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Si raggiunge facilmente dalla E90, essendo a pochi chilometri dallo svincolo autostradale, ed il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4576, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4576
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 134.578,75
 Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un appartamento, porzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo economico, con ubicazione in zona periferica/zona di sviluppo extraurbano del Comune di Bagheria PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 775,00 al metro quadrato, la media è stata calcolata tenendo conto dei seguenti valori: - OMI valore di mercato minimo euro 650,00 mq; - OMI valore di mercato massimo euro 900,00 mq; - Agenzia immobiliare valore richiesto euro 713,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2°	173,65 mq	775,00 €/mq	€ 134.578,75	100,00%	€ 134.578,75
Valore di stima:					€ 134.578,75



Valore di stima: € 134.578,75



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	20,00	%
Oneri dismissione Eternit e sostituzione con lastre fibrocemento - stima	2000,00	€

Valore finale di stima: € 72.018,31



Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Bagheria PA in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc..



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

Termini Imerese, li 12/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vazzana Federica





- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Donazione (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto estratta da Google Earth (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici condono edilizio (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Stragiudiziale ai sensi del D.P.R. 22.04.94 N° 425 per rilascio certificato di abitabilità (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Extragiudiziale per rilascio concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ape (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Omi e agenzie immobiliari (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di matrimonio (Aggiornamento al 08/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza storico (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato reale (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2°

Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Giuseppe Giusti n.15, in zona B2 aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Si raggiunge facilmente dalla E90, essendo a pochi chilometri dallo svincolo autostradale, ed il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4576, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4576

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

Destinazione urbanistica: A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia in Sanatoria n° 53/07 in data 31.05.2007. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 14, particella 4576 è normata dal Piano Regolatore Generale della Città di Bagheria approvato con Decreto DD. Comm. n. 74 del 09/10/2013, ricade in zona B/2 - AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO, che comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature. Le norme di attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ - altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$. - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. - L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. - Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. - E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. - Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. - Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. - Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. - L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. - Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune. - Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850,



sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Prezzo base d'asta: € 72.018,31



Firmato Da: VAZZANA FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481476484a46c3e8a1a5488d6d7263c5

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.018,31

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Giuseppe Giusti, 15, piano 1° - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4576, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 4576	Superficie	173,65 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato versa in condizioni di scarsa manutenzione generale. L'intonaco esterno è in buona parte mancante, ed è visibile che lo strato di finitura coincide con il rinzafo dei muri esterni. Sono evidenti punti di distacco, fessurazioni, lacune, alcune delle quali hanno già messo in evidenza le strutture dei balconi e della pensilina. Lo stato di manutenzione interno dell'immobile è complessivamente da considerarsi mediocre. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura di colore giallo, non vi sono finiture di pregio, pavimenti e rivestimenti sono discretamente conservati. Le porte interne sono in legno tamburato in mediocri condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuri e persiane esterne e alcuni infissi hanno i vetri rotti, non assolvendo alla loro funzione isolante e rendendosi anche pericolosi. Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti. Impianto di riscaldamento e condizionamento non sono presenti. La copertura è costituita da una terrazza praticabile.		
Descrizione:	Abitazione in aderenza, composta da tre piani fuori terra con accesso autonomo. L'immobile è ubicato in via Giuseppe Giusti n.15, in zona B2 aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, a pochi chilometri dal centro cittadino. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati che si sviluppano su una maglia stradale composta dall'intersezione di strade strette. In questa area di tessuto urbano, gli edifici sono per la maggior parte contigui ad uso residenziale a due o tre piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile, oggetto della perizia, è un appartamento nell'ambito di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, a contatto ad altra abitazione. Si raggiunge facilmente dalla E90, essendo a pochi chilometri dallo svincolo autostradale, ed il centro è facilmente raggiungibile dal punto di vista stradale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pesaro il 19/10/2011
 Reg. gen. 49675 - Reg. part. 7594
 Importo: € 130.000,00
 A favore di Banca delle Marche S.p.a.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 127.113,58
 Rogante: Tribunale di Pesaro
 Data: 19/10/2011
- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
 Iscritto a Firenze il 21/03/2014
 Reg. gen. 12633 - Reg. part. 997
 Importo: € 64.061,70
 A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 32.030,85
 Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
 Data: 21/03/2014
 N° repertorio: 95
 N° raccolta: 8214
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
 Iscritto a Firenze il 05/01/2016
 Reg. gen. 199 - Reg. part. 23
 Importo: € 293.306,88
 A favore di Equitalia Centro S.p.a
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 146.653,44
 Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
 Data: 05/11/2016
 N° repertorio: 375
 N° raccolta: 8215

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**
 Trascritto a PESARO il 04/09/2024
 Reg. gen. 42500 - Reg. part. 34463
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura