

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Sopralluogo	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	17
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
determinazione del canone locativo	22
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
Stima	31
Riepilogo bando d'asta	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.	35

In data 06/03/2025, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15- 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, tel. 091 843 91 08, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità residenziale ubicata ad Aspra frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano T (Coord. Geografiche: 38.102422, 13.498506)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato ad Aspra frazione di (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1 (Coord. Geografiche: 38.102422, 13.498506)

SOPRALLUOGO

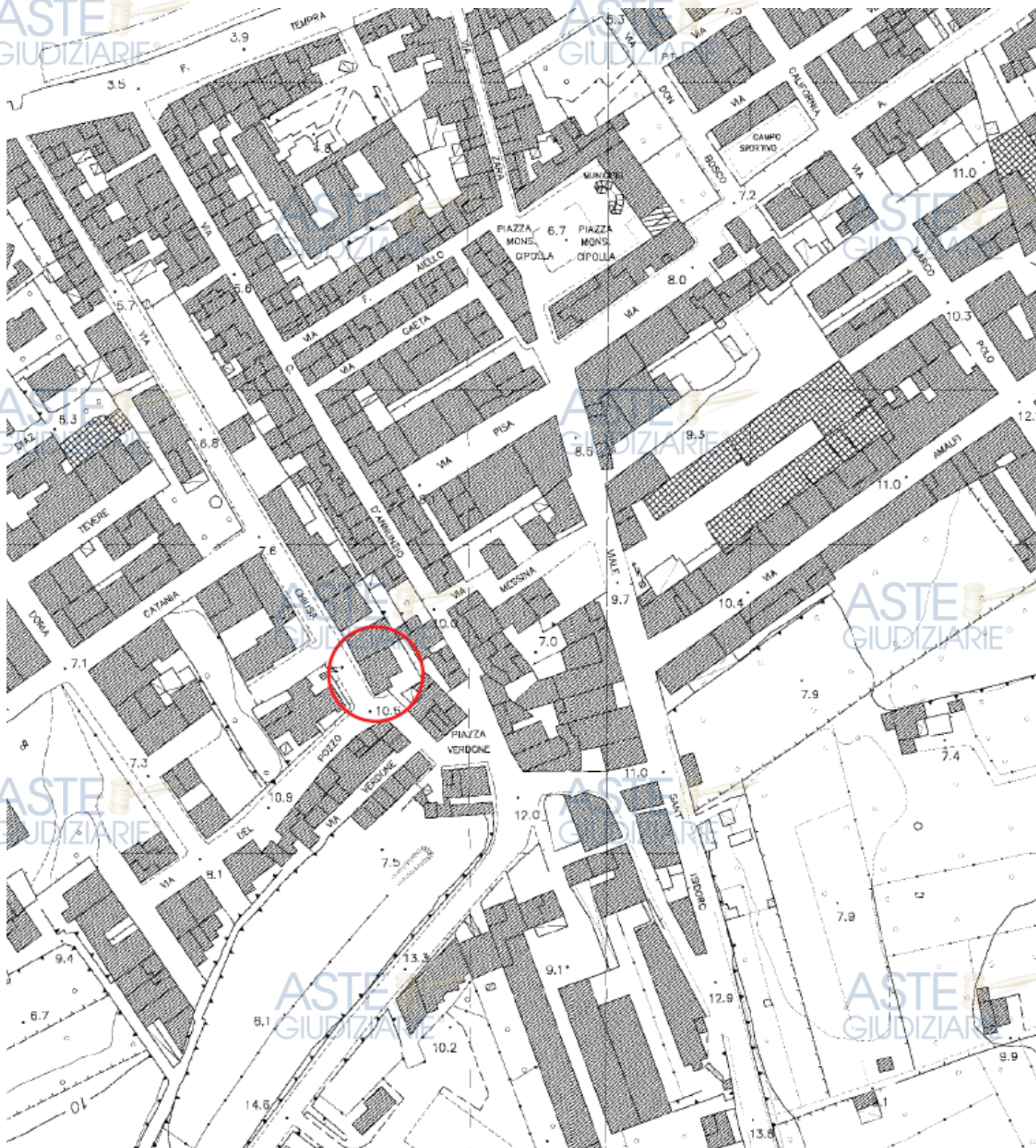
In data 06/03/2025 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n. 4913, al fine di effettuare accertamenti sugli immobili pignorati e la stima dei beni. In data 14/05/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso i beni, alla presenza del dott. Giancarlo Lo Bello, custode giudiziario. Il sopralluogo presso il bene si è svolto alla presenza del **** Omissis ****, coniuge dell'esecutata e ivi residente. Le operazioni si sono svolte regolarmente: sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

Gli immobili si trovano ad Aspra, frazione del comune di Bagheria, borgo marinaro 2 km a Nord dell'abitato di Bagheria. L'immobile si trova in prossimità del margine Sud dell'abitato di Aspra, a 100 m dalla via Sant'Isidoro che attraversa le storiche cave di calcarenite che caratterizzano questo territorio.



Stralcio planimetrico scala 1/10000

Il contesto è composto da residenze a bassa densità abitativa che si attestano su di una maglia viaria dall'andamento regolare che si sfrangia adattandosi al sito minerario storico.



Stralcio planimetrico scala 1/2000



ASTE
GIUDIZIARIE®

ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni fanno parte di un edificio composto da un livello fuori terra e uno seminterrato oltre lastrico solare di copertura pertinenziale dell'unità residenziale.



Vista dalla via del Pozzo



Angolo via Mario Francese (ex via Chiusa) – via del Pozzo

BENE N° 1 – UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

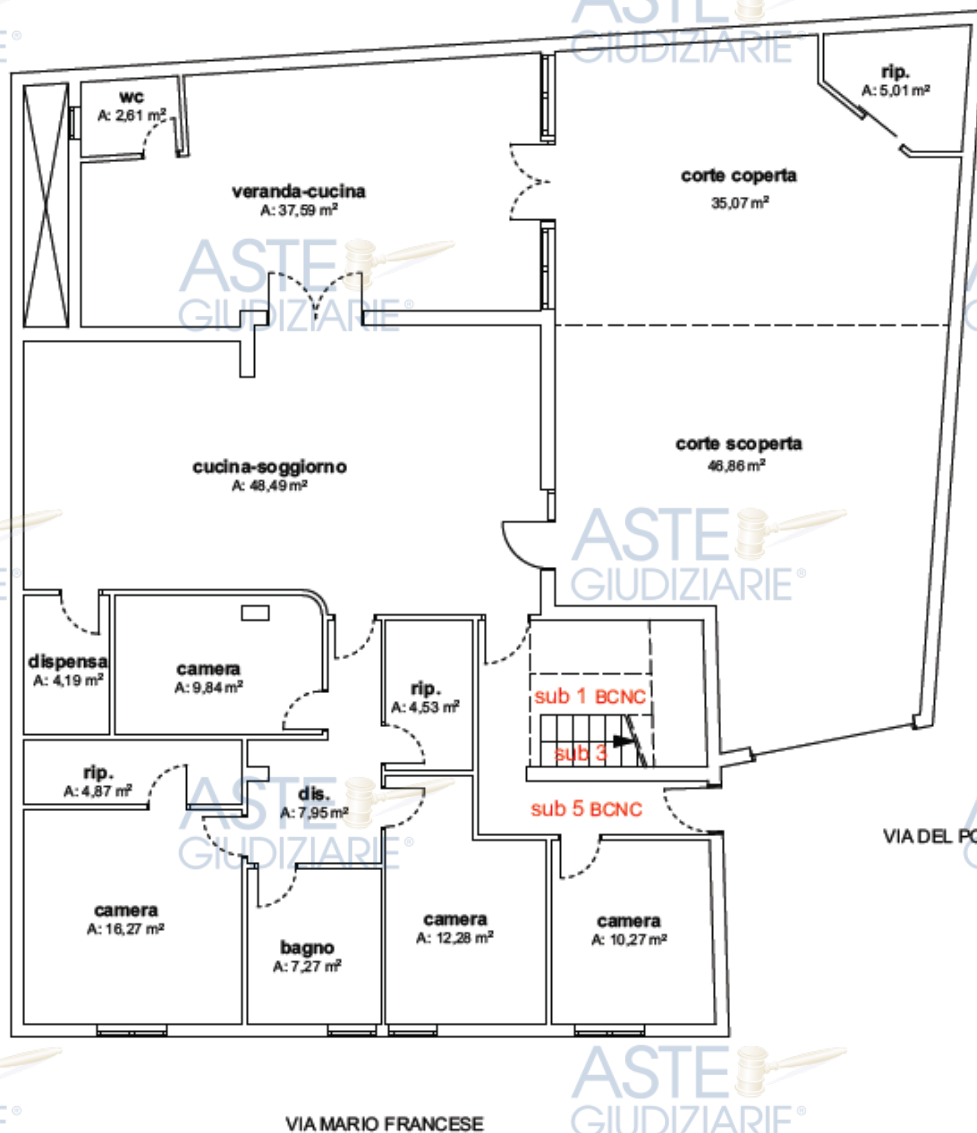
Unità residenziale al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso corte scoperta pertinenziale.



Corte pertinenziale



Portone di accesso



Pianta piano T

L'unità residenziale si sviluppa al piano terra su di un unico livello, l'abitazione ha accesso dalla via del Pozzo n. 6 attraverso una corte, in parte scoperta, delimitata da muri. Si accede all'interno attraverso un portoncino che si apre sul soggiorno-cucina, un breve corridoio distribuisce due camere di piccole dimensioni e senza aperture, utilizzate rispettivamente come studiolo e camera da letto, due camere da letto dotate di finestre, una delle quali con guardaroba, un bagno. Adiacente alla cucina si apre un piccolo vano adibito a dispensa. Dal soggiorno si ha accesso ad una seconda cucina, ricavata nella originaria veranda, che si apre con un'ampia finestratura sulla parte della corte coperta con una tettoia. Nella cucina-veranda è presente un piccolo bagno adibito anche a lavanderia. All'esterno, sotto la tettoia, è stato realizzato un ripostiglio. Dal soggiorno, si accede alla scala di collegamento con il lastrico solare, inoltre un secondo accesso (civico 6/A) si apre su di un breve corridoio che disimpegna una camera da letto e il suddetto vano scala. L'abitazione presenta un'altezza utile interna di 3 m, la cucina-veranda ha un'altezza variabile compresa fra 3,15 m e 2,40 m.



soggiorno - cucina



dispensa



Cucina-veranda



Bagno - lavanderia



camera



guardaroba



camera



camera



camera



Vestibolo ingresso civico 6/A (sub 5)



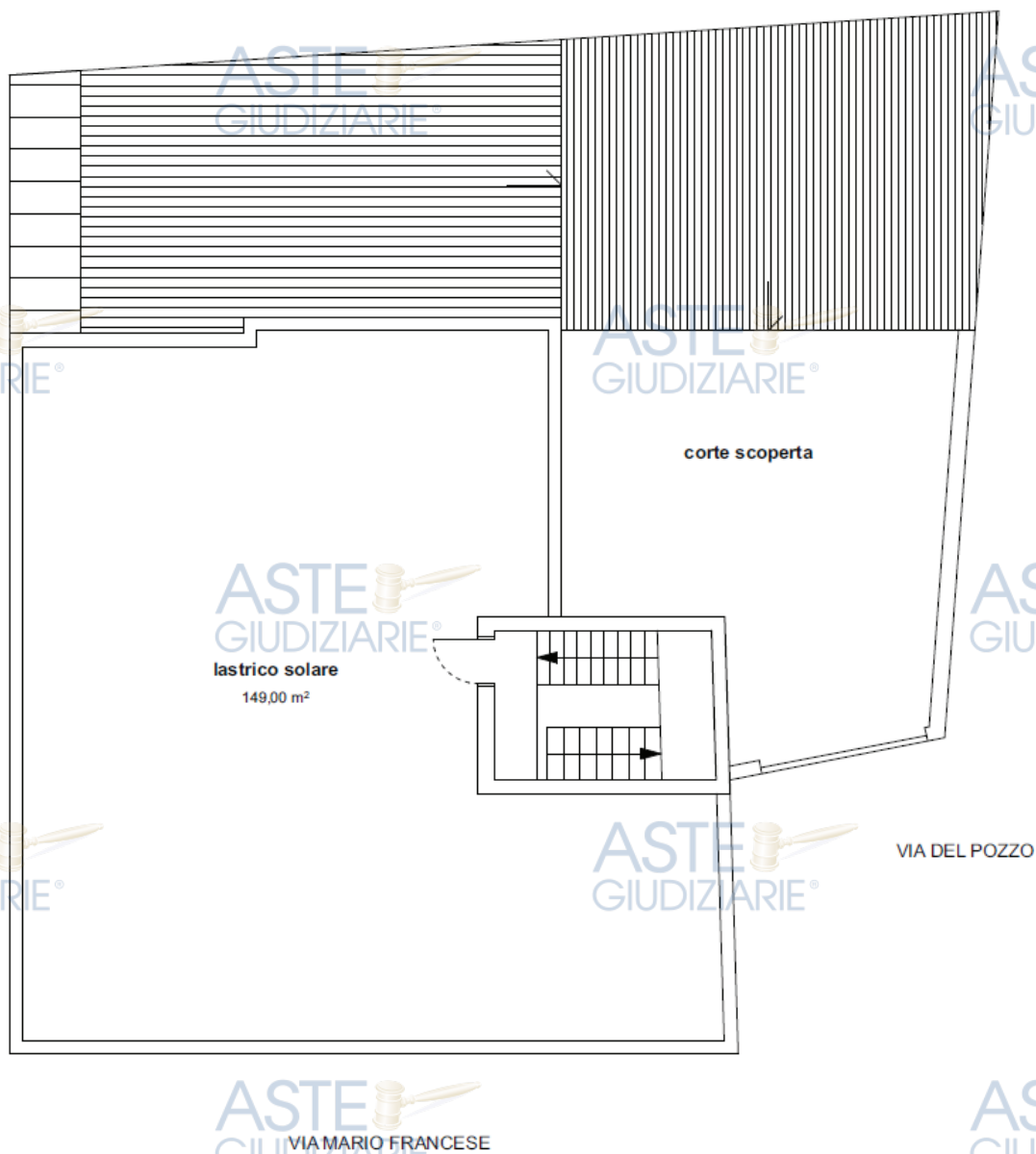
bagno



studiolo

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Lastrico solare al piano primo con accesso dalla pubblica via attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale di piano terra.

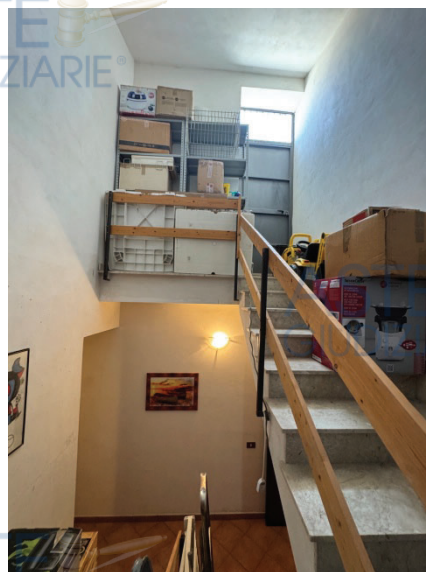


Pianta piano 1°

La terrazza di copertura si sviluppa al piano primo su di un unico livello, ha accesso dalla via del Pozzo n. 6/A attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale sottostante, ubicata al piano terra. Il torrino scale sventa rispetto al volume del fabbricato consentendo l'accesso al lastrico solare delimitato da parapetti bassi in muratura.



Lastrico solare



Vano scala



Vestibolo di ingresso (subalterno 5)



Scala (subalterno 1)

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

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

Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (vedi all. B - documentazione catastale). E' stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. D - atto di provenienza) e la documentazione anagrafica (all. A - documentazione anagrafica), certificato di stato civile e certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine. Documentazione di cui si è rilevata la mancanza in sede di controllo preliminare depositato 27/03/2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

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

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

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificati di stato civile e estratto per riassunto del registro di atti di matrimonio. **** Omissis ****

Si segnala che in data 04/10/2022 veniva stipulato innanzi al Notaio Antonio Tucci, rogante in Porto Mantovano, un atto di compravendita della **nuda proprietà** degli immobili siti in Bagheria via del Pozzo nn. 6/A e 6 in catasto al foglio 8 mappale 2296 sub 3 (lastrico solare) e sub 6 (residenza), con **riserva a favore dell'alienante del diritto reale di abitazione**.

A seguito dell'atto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provvedeva alla trascrizione, per errore veniva registrata come **alienazione della piena proprietà** con contestuale costituzione **del diritto di abitazione**, generando una rappresentazione **non corrispondente alla volontà contrattuale** (cfr. all. L - note di trascrizione, nota di trascrizione del 14/10/2022 nn. 39062/49174).

In data 30/12/2024, veniva trascritto un atto di pignoramento a carico delle eseguite, con cui il creditore procedente intendeva colpire:

- La quota di usufrutto in testa a **** Omissis ****
- La quota di nuda proprietà in testa a **** Omissis ****

Dei beni oggetto di procedura. (cfr. nota di trascrizione atto di pignoramento del 30/12/2024 nn. 51749/63677)

Accortosi dell'errore, il Notaio rogante ha successivamente, in data 03/02/2025 richiesto e ottenuto la rettifica della nota di trascrizione, affinché fosse correttamente trascritta l'alienazione della sola nuda proprietà e la riserva del diritto di abitazione (cfr. nota di trascrizione del 03/02/2025 nn. 3539/4789).

CONFINI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

L'immobile confina a Nord con fabbricato identificato dalla particella 2295 in testa a **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6. A Ovest con la via Mario Francese, a Est con corte scoperta pertinenziale del fabbricato identificato dalla particella 1880 in testa **** Omissis **** proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/2.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

L'immobile confina a Nord con fabbricato identificato dalla particella 2295 in testa a **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; **** Omissis **** Proprietà 1/6; a Ovest con la via Mario Francese; a Sud con corte pertinenziale dell'unità di piano terra avente la medesima intestazione e con la via del Pozzo; a Est con copertura della della residenza di piano terra avente la medesima intestazione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	166,16 mq	187,45 mq	1	187,45 mq	3,00 m	T
Cortile	93,57 mq	93,57 mq	0,1	9,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,81 mq		

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	149,00 mq	149,00 mq	0,15	22,35 mq	0,00 m	1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
 Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 2296, Sub. 2

		Categoria F3
Dal 18/01/2010 al 07/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 826,33 Piano T
Dal 07/03/2011 al 07/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 826,33 Piano T
Dal 07/03/2011 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 826,33 Piano T
Dal 04/10/2022 al 14/03/2025	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 826,33 Piano T

cfr. all. B - documentazione catastale, visura catastale storica e all. D - atto di provenienza, atto di compravendita 25/03/2009. I titolari catastali corrispondono a quelli risultanti dai titoli di provenienza effettivi.

Si precisa che il catasto, trattandosi di un registro fiscale / amministrativo, non distingue fra **nuda proprietà e piena proprietà** in caso di presenza di diritto di abitazione e usa il termine generico di **proprietà**.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 07/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3 Categoria F5
Dal 07/03/2011 al 07/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3 Categoria F5 Piano 1
Dal 07/03/2011 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3 Categoria F5 Piano 1
Dal 04/10/2022 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3 Categoria F5 Superficie catastale 135 mq Piano 1

cfr. all. B - documentazione catastale, visura catastale storica e all. D - atto di provenienza, atto di compravendita 25/03/2009. I titolari catastali corrispondono a quelli risultanti dai titoli di provenienza effettivi.

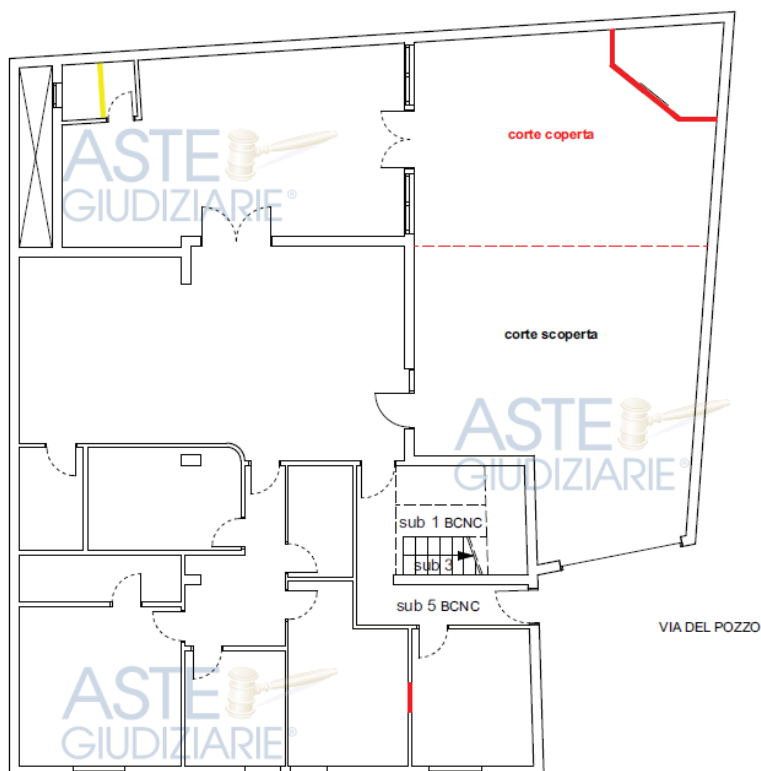
Si precisa che il catasto, trattandosi di un registro fiscale / amministrativo, non distingue fra **nuda proprietà e piena proprietà** in caso di presenza di diritto di abitazione e usa il termine generico di **proprietà**.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2296	6		A7	6	8 vani	185 mq	826,33 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.



VIA MARIO FRANCESE

— COSTRUZIONI
— DEMOLIZIONE

PIANO TERRA

Difficoltà catastali

Cfr. all. B - documentazione catastale planimetria catastale e all. C - documentazione grafica, 5. difficoltà catastali e urbanistiche. Si rileva la chiusura di un vano porta fra le due camere in corrispondenza dell'angolo Sud-Est dell'immobile e l'assenza dell'antibagno in corrispondenza del piccolo servizio nella cucina; si rileva inoltre la realizzazione di un volume nella corte con funzione di ripostiglio e la copertura parziale con tettoia realizzata con travi e tavolato in legno e tegole. In sede di valutazione di conteggeranno a detrazione del valore di stima costi di ripristino, regolarizzazione e aggiornamento catastale pari a circa 4000 €

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2296	3		F5					1	

Corrispondenza catastale

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

Cfr. all. B - documentazione catastale planimetria catastale e all. C - documentazione grafica

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

I dati risultanti dalla visura catastale storica **non** sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento **non** corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 04/10/2022 rep. n. 656 racc. n. 533 ai rogiti del notaio Antonio Tucci (cfr. all. D - atto di provenienza).

Si segnala che in data 04/10/2022 veniva stipulato innanzi al Notaio Antonio Tucci, rogante in Porto Mantovano, un atto di compravendita della **nuda proprietà** degli immobili siti in Bagheria via del Pozzo nn. 6/A e 6 in catasto al foglio 8 mappale 2296 sub 3 (lastrico solare) e sub 6 (residenza), con **riserva a favore dell'alienante del diritto reale di abitazione**.

A seguito dell'atto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provvedeva alla trascrizione, per errore veniva registrata come **alienazione della piena proprietà** con contestuale costituzione **del diritto di abitazione**, generando una rappresentazione **non corrispondente alla volontà contrattuale** (cfr. all. L - note di trascrizione, nota di trascrizione del 14/10/2022 nn. 39062/49174).

In data 30/12/2024, veniva trascritto un atto di pignoramento a carico delle eseguite, con cui il creditore procedente intendeva colpire:

- La quota di usufrutto in testa a **** Omissis ****
- La quota di nuda proprietà in testa a **** Omissis ****

Dei beni oggetto di procedura. (cfr. nota di trascrizione atto di pignoramento del 30/12/2024 nn. 51749/63677)

Accortosi dell'errore, il Notaio rogante ha successivamente, in data 03/02/2025 **richiesto e ottenuto la rettifica della nota di trascrizione**, affinché fosse correttamente trascritta l'alienazione **della sola nuda proprietà** e la **riserva del diritto di abitazione** (cfr. nota di trascrizione del 03/02/2025 nn. 3539/4789).

PATTI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Dalla documentazione risultante in fascicolo e da quella reperita in fase di istruttoria di C.T.U. non risultano patti pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, è stato completamente ristrutturato nel 2010 relativamente a impianti e rivestimenti interni ed esterni (cfr. all. F - documentazione fotografica).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (cfr. all. F - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza composto complessivamente da tre unità catastali. L'abitazione al piano terra; il locale di deposito sottostante (subalterno 4) che presenta accesso indipendente e con cui non condivide alcun ambiente comune; il lastrico solare (subalterno 3) che condivide l'accesso al civico n. 6/A, il corridoio di disimpegno (subalterno 5) e la scala (subalterno 1) accessibile dal suddetto disimpegno con l'abitazione al piano terra. Non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Dalla documentazione in atti e da quanto reperito ed esaminato non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di studio.

Il fabbricato di cui i beni fanno parte è un edificio con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, e tompagnamenti in blocchi di tufo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, la copertura è un lastrico solare calpestabile rivestito con mattonelle in graniglia di marmo e cemento. La cucina-veranda ubicata sul lato Est del fabbricato presenta una copertura con struttura in travi in legno e tavolato e rivestimento in lamiera coibentata.



Copertura della cucina-veranda



Coèpertura della corte

Non si rilevano dotazioni condominiali a parte l'accesso al civico 6/A (sub 5) comune al lastrico solare e il vano scala (sub 1).

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

L'abitazione presenta due esposizioni, verso Ovest, prospiciente la via Mario Francese, ex via Chiusa e verso Sud sulla corte pertinenziale. La corte pertinenziale è rivestita in listelli di pietra e pavimentata in mattonelle tipo travertino, il cancello di accesso è in ferro, con sistema di apertura motorizzata. La corte è parzialmente coperta con una struttura con travi in legno, tavolato e manto di copertura in tegole. Il portoncino di accesso è in alluminio.

Internamente l'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti dei servizi in mattonelle di gres ceramico, pareti e soffitti tinteggiati, porte in legno, infissi in alluminio con persiane in alluminio.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico. Sono installati 6 climatizzatori per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Il lastrico solare presenta tre esposizioni, verso Ovest, prospiciente la via Mario Francese, ex via Chiusa; verso Sud sulla corte pertinenziale dell'unità di piano terra e prospiciente la via del Pozzo; verso Est sulla copertura dell'unità di piano terra.

La terrazza di copertura presenta un pavimento in mattonelle di graniglia di marmo e cemento e parapetti in muratura intonacati e tinteggiati.

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dal **** Omissis **** vi risiede continuativamente dal 25/10/2007. Cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificato di residenza storico e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Come richiesto dal giudice il C.T.U. procederà di seguito alla determinazione di un canone di locazione di mercato per la determinazione di un'indennità di occupazione annuale.

Criterio di stima. Il criterio di stima è il canone di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio all'interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo le trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS, GN2 - 3.1.10.1.1).

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda il canone annuale;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel centro urbano di Aspra frazione di Bagheria.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare due annunci relativi a proposte di affitto di immobili simili cui è stato applicato uno sconto del 10% per tenere conto dell'incidenza della libera contrattazione.

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- *Superficie* intesa come superficie commerciale ragguagliata delle unità immobiliari espressa in metri quadrati;
- *vani* indicante il numero di locali da cui è composta l'unità escluso i servizi;
- *stato di finitura* indicante lo stato di finitura delle unità, misurata con 0 per uno stato che necessita di interventi di completamento e 1 per uno stato che non necessita di alcun intervento;

Le altre caratteristiche sono nella parità di condizioni.

Di seguito si riporta la tabella dei dati che riassume le caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di studio.

TABELLA DEI DATI			
CANONE DI MERCATO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	SUBJECT
canone di mercato AFT (euro/anno)	4536	5076	-
superficie S1 (mq)	81	80	197
vani VAN (n)	2	3	4
stato di finitura STF (n)	0	1	1

Gli aggiustamenti del canone di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui redditi marginali. Il reddito marginale esprime la variazione del canone di affitto al variare dell'ammontare della caratteristica.

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro canone di mercato e alla superficie, in modo da calcolare i canoni corretti. Le caselle intermedie della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra la differenza dell'ammontare della caratteristica dell'immobile oggetto di stima rispetto all'immobile di confronto e il reddito marginale.

Superficie principale (S1): il reddito medio è calcolato per la superficie commerciale nel modo seguente:

$$r_A(S1) = 4536 / 81 = 56 \text{ euro}/(\text{mq} \cdot \text{anno})$$

$$r_B(S1) = 5076 / 80 = 63,5 \text{ euro}/(\text{mq} \cdot \text{anno})$$

il reddito marginale è posto pari al minimo dei canoni unitari, considerando il rapporto di posizione minore dell'unità:

$$r(S1) = 56 \text{ euro} (\text{mq} \cdot \text{anno})$$

posta la dimensione:

$$r(VAN) = 21 \cdot 56 = 1176 (\text{mq} \cdot \text{anno})$$

il reddito marginale dello stato di finitura è stimato dal costo dell'intervento di completamento come quota di reintegrazione considerando un tasso di interesse commerciale dello 0,01, pari a:

$$r(STM) = 8000 \cdot 0,01 / ((1 + 0,01)^{10} - 1) = 765 \text{ euro}/(\text{mq} \cdot \text{anno})$$

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro canone di mercato e alla superficie, in modo da calcolare i canoni corretti. Le caselle intermedie della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra la differenza dell'ammontare della caratteristica dell'immobile oggetto di stima rispetto all'immobile di confronto e il reddito marginale.

TABELLA DI VALUTAZIONE DEL MCA		
CANONE DI MERCATO CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B
AFT (euro/anno)	4536	5076
S1 (mq)	(197-81)*56= 6496	(197-80)*56= 6552
vani (n)	(4-2)*1176= 2352	(4-3)*1176= 1176
STM (n)	(1-0)*765= 765	(1-1)*765= 0
canone corretto (euro/anno)	14149	12804

Conclusione. Il canone di locazione di mercato annuale dell'immobile oggetto di stima può ritenersi la media fra i canoni, pari a 13477 euro/anno a tale canone viene applicato uno sconto del 30% motivato dalla durata ridotta e precaria dell'occupazione; dall'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene. Stima quindi un **canone di locazione annuale pari a 9434 €**.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1976 al 07/03/2011	**** Omissis ****,	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Russo	08/07/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	19/07/1976	23212	19620
		Registrazione			
Dal 07/03/2011 al 07/03/2011	**** Omissis ****,	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria			
		atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Sanfilippo	07/03/2011	14993	8243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/03/2011 al 04/10/2022	**** Omissis ****,	Palermo	09/02/2018	5330	4299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo			
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Sanfilippo	07/03/2011	14993	8243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2018	15831	11154

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	31/03/2011	5111	1T
Dal 04/10/2022	**** Omissis ****,	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tucci Antonio	04/10/2022	656	533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	14/10/2022	49174	39062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	13/10/2022	13645	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che in data 04/10/2022 veniva stipulato innanzi al Notaio Antonio Tucci, rogante in Porto Mantovano, un atto di compravendita della nuda proprietà degli immobili siti in Bagheria via del Pozzo nn. 6/A e 6 in catasto al foglio 8 mappale 2296 sub 3 (lastrico solare) e sub 6 (residenza), con riserva a favore dell'alienante del diritto reale di abitazione.

A seguito dell'atto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provvedeva alla trascrizione, per errore veniva registrata come alienazione della piena proprietà con contestuale costituzione del diritto di abitazione, generando una rappresentazione non corrispondente alla volontà contrattuale (cfr. all. L - note di trascrizione, nota di trascrizione del 14/10/2022 nn. 39062/49174).

Accortosi dell'errore, il Notaio rogante ha successivamente, in data 03/02/2025 richiesto e ottenuto la rettifica della nota di trascrizione, affinché fosse correttamente trascritta l'alienazione della sola nuda proprietà e la riserva del diritto di abitazione (cfr. nota di trascrizione del 03/02/2025 nn. 3539/4789).

Con atto del 07/03/2011 **** Omissis **** acquisisce la nuda proprietà e **** Omissis **** e **** Omissis **** si erano riservati l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, che si è ricongiunto alla proprietà in morte degli stessi avvenuta **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/07/1976 al	**** Omissis ****,	atto di compravendita

07/03/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Russo	08/07/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	19/07/1976	23212	19620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria			
Dal 07/03/2011 al 07/03/2011	**** Omissis ****,	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Sanfilippo	07/03/2011	14993	8243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2018	5330	4299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2011 al 04/10/2022	**** Omissis ****,	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Sanfilippo	07/03/2011	14993	8243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2018	15831	11154
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2022	**** Omissis ****,	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tucci Antonio	04/10/2022	656	533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	14/10/2022	49174	39062
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Mantova	13/10/2022	13645	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che in data 04/10/2022 veniva stipulato innanzi al Notaio Antonio Tucci, rogante in Porto Mantovano, un atto di compravendita della nuda proprietà degli immobili siti in Bagheria via del Pozzo nn. 6/A e 6 in catasto al foglio 8 mappale 2296 sub 3 (lastrico solare) e sub 6 (residenza), con riserva a favore dell'alienante del diritto reale di abitazione.

A seguito dell'atto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provvedeva alla trascrizione, per errore veniva registrata come alienazione della piena proprietà con contestuale costituzione del diritto di abitazione, generando una rappresentazione non corrispondente alla volontà contrattuale (cfr. all. L – note di trascrizione, nota di trascrizione del 14/10/2022 nn. 39062/49174).

Accortosi dell'errore, il Notaio rogante ha successivamente, in data 03/02/2025 richiesto e ottenuto la rettifica della nota di trascrizione, affinché fosse correttamente trascritta l'alienazione della sola nuda proprietà e la riserva del diritto di abitazione (cfr. nota di trascrizione del 03/02/2025 nn. 3539/4789).

Con atto del 07/03/2011 **** Omissis ****.acquisisce la nuda proprietà e **** Omissis ****e **** Omissis ****si erano riservati l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, che si è ricongiunto alla proprietà in morte degli stessi avvenuta rispettivamente il 10.02.2022 ed il 04.01.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A, PIANO T/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Palermo il 16/02/2018
Reg. gen. 6308 - Reg. part. 697
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: notaio Chizzini Augusto
Data: 15/02/2018
N° repertorio: 39208
N° raccolta: 24754

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 30/12/2024
Reg. gen. 63677 - Reg. part. 51749
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura

Cfr. All. G – visure ipotecarie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

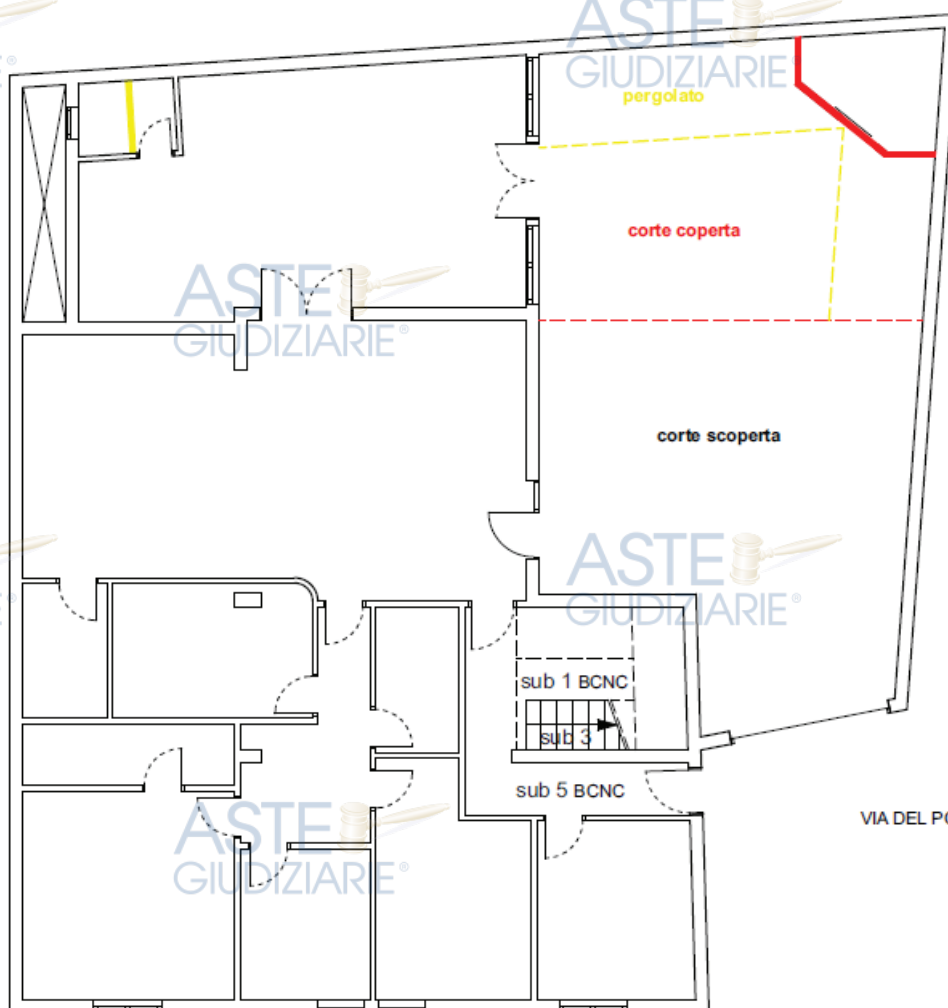
Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato costruito senza alcun titolo autorizzativo in data anteriore al maggio del 1983. Successivamente è stata presentata dagli originari proprietari i **** Omissis ****, richiesta di condono ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 in data 30/09/1986 prot. nn. 23349 e 23350 cui è stata attribuita dalla U.T.C. di Bagheria numero di pratica 3119/C. In data 20/07/2010 è stata rilasciata Attestazione di concessione edilizia in sanatoria n. 104/10 (assentita ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4 del 16/04/2003) relativa all'ultimazione dei lavori.

Non risulta agli atti certificazione di agibilità/abitabilità.

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VIA MARIO FRANCESE

PIANO TERRA



COSTRUZIONI



DEMOLIZIONE

Difformità urbanistiche

Dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata emergono le seguenti difformità: Si rileva la eliminazione dell'antibagno in corrispondenza del piccolo servizio accessibile dalla cucina; la realizzazione di un volume adibito a ripostiglio nella corte pertinenziale; realizzazione di copertura con travi e tavolato in legno e rivestimento di tegole in cotto su una porzione della corte pertinenziale, in luogo del pergolato a cielo aperto originariamente previsto.



Copertura della corte



Locale di deposito

Relativamente a tali difformità si prevederà in sede di stima i costi relativi al ripristino dello stato assentito.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A. PIANO T/1

Dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata, il bene risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A. PIANO T

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6/A. PIANO T/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sebbene l'immobile sia inserito in contesto condominiale non è stato costituito alcun condominio, non risultano parti comuni gestiti in condivisione e non risultano oneri condominiali pendenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U. ha ritenuto di raggruppare i beni in un unico lotto sebbene si tratti di due unità catastalmente distinte. Tale decisione è motivata dalla natura accessoria del bene identificato dal subalterno 3, lastrico solare al piano primo. Si è ritenuto che la vendita congiunta dei due beni risulti più efficace rispetto alla proposta sul mercato di zona di due distinti beni. Pertanto si procederà alla formazione di un unico lotto.

STIMA

Criterio di stima.

Per Valore di Mercato si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un’adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l’immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell’immobile è residenziale.

Per l’analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate
- Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Parametri medi di zona per destinazione principale: Abitazioni civili, normale, (€/mq) valore minimo 700, valore massimo 950;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 811,93 valore massimo 1140,27;
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale.

Cfr. all. H – documentazione di stima

A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 7,3% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d’Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 1° trimestre gennaio-marzo 2025

Valutazione

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell’immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel territorio di Aspra frazione di Bagheria o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell’immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all’ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal “Sondaggio

congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” aggiornato al 1° trimestre del 2025 pari all'7,3%. Sono stati reperiti tre comparabili. (cfr. all. H – comparabili).

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;
- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità;
- Dotazione impiantistica;

Cfr. all. I - Market Comparison Approach.

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

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

- **Bene N° 1** – Unità residenziale ad Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano T
Unità residenziale al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso corte scoperta pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6, Categoria A/7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.267,70
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ad Aspra frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1
Lastrico solare al piano primo con accesso dalla pubblica via attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale di piano terra..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.149,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità residenziale ad Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano T	196,81 mq	1.170,00 €/mq	€ 230.267,70	100,00%	€ 230.267,70
Bene N° 2 - Lastrico solare ad Aspra frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1	149 mq	175,50 €/mq	€ 26.149,50	100,00%	€ 26.149,50
Valore di stima:					€ 256.417,20

Valore di stima: € 256.417,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino dello stato assentito	4000,00	€
deprezzamento per vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 226.775,48

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 01/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada

ALLEGATI

- All. A - documentazione anagrafica;
 - 1. certificato di stato civile;
 - 2. Estratti per riassunto degli atti di matrimonio;
 - 3. certificati di residenza storici;
- All. B - Documentazione catastale:
 - 1. Visura catastale storica;
 - 2. Estratto di mappa catastale;
 - 3. Elaborato planimetrico
 - 4. Planimetrie catastale.
- All. C - Documentazione grafica:
 - 1. Stralcio cartografico, scala 1/10000;
 - 2. Stralcio cartografico, scala 1/2000
 - 3. Ortofoto, scala 1/1000;
 - 4. Sovrapposizione ortofoto e estratto di mappa catastale, scala 1/1000;
 - 5. Rilievo planimetrico, scala 1/100;
 - 6. Planimetria con difformità catastali, scala 1/100;
 - 7. Planimetria con difformità urbanistiche, scala 1/100.
- All. D - Copia dell'atto di provenienza.
- All. E - Documentazione Edilizio-Urbanistica:
 - 1. Attestazione di concessione edilizia in sanatoria;
 - 2. Perizia giurata.
- All. F - Documentazione fotografica;
- All. G - Ispezione Ipotecaria;
- All. H - documentazione di stima
 - 1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
 - 2. dati Nomisma;
 - 3. Comparables (vendite);
 - 4. Comparables (locazioni).
- All. I - Market Comparison Approach
- All. L - note di trascrizione

LOTTO UNICO

I beni fanno parte di un edificio composto da un livello fuori terra e uno seminterrato oltre lastrico solare di copertura pertinenziale dell'unità residenziale. Gli immobili si trovano ad Aspra, frazione del comune di Bagheria, borgo marinaro 2 km a Nord dell'abitato di Bagheria. Gli immobili si trovano in prossimità del margine Sud dell'abitato di Aspra, a 100 m dalla via Sant'Isidoro che attraversa le storiche cave di calcarenite che caratterizzano questo territorio. Il contesto è composto da residenze a bassa densità abitativa che si attestano su di una maglia viaria dall'andamento regolare che si sfrangia adattandosi al sito minerario storico.

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato costruito senza alcun titolo autorizzativo in data anteriore al maggio del 1983. Successivamente è stata presentata dagli originari proprietari i **** Omissis ****, richiesta di condono ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 in data 30/09/1986 prot. nn. 23349 e 23350 cui è stata attribuita dalla U.T.C. di Bagheria numero di pratica 3119/C. In data 20/07/2010 è stata rilasciata Attestazione di concessione edilizia in sanatoria n. 104/10 (assentita ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4 del 16/04/2003) relativa all'ultimazione dei lavori. Non risulta agli atti certificazione di agibilità/abitabilità.

- **Bene N° 1** - Unità residenziale ad Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano T Unità residenziale al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso corte scoperta pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6, Categoria A/7

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

Regolarità urbanistica: dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata emergono le seguenti difformità: Si rileva la eliminazione dell'antibagno in corrispondenza del piccolo servizio accessibile dalla cucina; la realizzazione di un volume adibito a ripostiglio nella corte pertinenziale; realizzazione di copertura con travi e tavolato in legno e rivestimento di tegole in cotto su una porzione della corte pertinenziale, in luogo del pergolato a cielo aperto originariamente previsto.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ad Aspra frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1. Lastrico solare al piano primo con accesso dalla pubblica via attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale sottostante, ubicata al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3, Categoria F/5

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

Regolarità urbanistica: dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata l'immobile risulta conforme.

Prezzo base d'asta: € 226.775,48

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.775,48

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano T		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6, Categoria A/7	Superficie	196,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, è stato completamente ristrutturato nel 2010 relativamente a impianti e rivestimenti interni ed esterni		
Descrizione:	Unità residenziale al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso corte scoperta pertinenziale. Il bene fa parte di un edificio composto da un livello fuori terra e uno seminterrato oltre lastrico solare di copertura pertinenziale dell'unità residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato **** Omissis ****, vi risiede continuativamente dal 25/10/2007.		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3, Categoria F/5	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (cfr. all. F - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Lastrico solare al piano primo con accesso dalla pubblica via attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale sottostante, ubicata al piano terra. Il bene fa parte di un edificio composto da un livello fuori terra e uno seminterrato oltre lastrico solare di copertura pertinenziale dell'unità residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in quanto bene accessorio dell'unità residenziale di piano terra, al momento del sopralluogo è risultato occupato **** Omissis ****, risiede nell'abitazione continuativamente dal 25/10/2007.		