

ANTONIO PILATO

CN = PILATO ANTONIO
C = IT

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.

promossa da



contro

OMISS

Codice fiscale: ***OMISS***

OMISS

OMISS

OMISS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 01/10/2021, il sottoscritto Ing. Pilato Antonio, con studio in Via Garibaldi, 33 - 90018 - Termini Imerese (PA), email ingpilato@gmail.com, PEC ingpilato@pec.it, Tel. 091 81 45 216, Fax 091 81 45 216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11

DESCRIZIONE

Ubicazione

Fabbricato di civile abitazione, tipo popolare, sito in Bagheria via Comitini nn 7, 9 e 11.

La via Comitini é la strada carrabile, compresa tra la via Vittorio Veneto e la via Ciro Scianna, all'interno del centro storico del Comune di Bagheria, nelle vicinanze della piazza San Sepolcro, corso Butera e c.so Umberto I. La zona ha un vecchio impianto urbano, costituita da costruzioni datate in muratura, ad uso prevalentemente abitativo, con sviluppo di edifici su più piani, aventi lotti di sedime rettangolari o quasi. Gli edifici, confinanti e aderenti tra di loro, formano "maniche doppie", delimitate da strade pubbliche.

In sintesi, la zona é costituita da realtà edilizie che, in generale, pur manifestando standards costruttivi legati all'epoca di costruzione, presentano una tipologia edificatoria variabile tra edifici vecchi, degradati e privi di manutenzione, ed edifici restaurati nella loro qualità abitativa.

L'area, essendo tra le più centrali del contesto urbano, é servita da infrastrutture generali, quali scuole, negozi, mercati, uffici pubblici, ecc.

Il fabbricato

La composizione distributiva degli ambienti é così descritta:

Abitazione disposta su tre livelli: piani terra, primo, secondo e lastrico solare, collegati da scala interna (v. allegati nn. 1 e 2).

- Piano terra costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia e ripostiglio; accesso diretto dalla strada (civici 7 e 9) e accesso interno al lastrico solare.

- Piano primo. costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia, ripostiglio, balcone prospiciente la strada pubblica; accesso dal civico 11 e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare.

- Piano secondo: costituito da n 2 camere, cucina e wc-bagno, balcone prospiciente la strada pubblica e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare.

- Lastrico solare: costituente il terzo piano, accessibile da scala interna, utilizzato per la collocazione di vasche dell'impianto idrico e coperto da tettoia metallica sorretta da struttura anch'essa metallica.

La composizione degli ambienti per singolo piano é tale da considerare gli stessi piani come unità indipendenti ed utilizzabili separatamente come mini-appartamenti; ciò giustificherebbe la suddivisione nei tre subalterni 1, 2 e 3.

L'edificio, pur se costituito da tre subalterni, é considerato un unico lotto perché come tale si presenta allo stato attuale.

La vendita del bene non é soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva é presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2 a firma del Notaio dott.ssa MARIA LANDOLFO, notaio in Napoli, del 15 settembre 2021 ove sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con il relativo intestatario;
- la storia ipotecaria ventennale;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- *OMISS* (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *OMISS*
OMISS
OMISS
OMISS



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

- *OMISS* (Proprietà 1/1)

Il diritto posto in vendita é l'intera proprietà dell'immobile (quota 1/1)

Regime patrimoniale:

Nell'atto di compravendita del bene pignorato l'acquirente dichiarava di essere di stato civile libero (v. allegato n. 3).

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina:

- a Nord con la via Comitini
 - a Est e a Sud con proprietà [REDACTED]
 - a Ovest con proprietà [REDACTED]
- salvo altri e/o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,28 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,15 m	Terra
Abitazione	39,61 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,15 m	Primo
Abitazione	39,61 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,15 m	Secondo
Lastrico solare	34,66 mq	34,66 mq	0,25	8,66 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				184,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,66 mq		

L'immobile é inventariato ed identificato da tre subalterni catastali, che non formano "condominio", mancandone gli elementi caratterizzanti (assenze di millesimi, regolamento di gestione delle parti comuni e indeterminatezza degli elementi comuni).

Il fabbricato presenta, inoltre, condizioni igieniche e costruttive limiti, dovuti a mancate manutenzioni edilizie, a dimensionamento degli elementi comuni minimi.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1996 al 10/10/2016	*OMISS* nato a *OMISS* proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 154,94 Piano 1
Dal 20/12/1996 al 10/10/2016	*OMISS* nato a *OMISS* proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 129,11 Piano T
Dal 20/12/1996 al 10/10/2016	*OMISS* nato a *OMISS*	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 129,11 Piano 2
Dal 11/10/2016 al 09/07/2021	*OMISS* *OMISS* proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 129,11 Piano T
Dal 11/10/2016 al 09/07/2021	*OMISS* *OMISS* proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani

		Superficie catastale 58 mq Rendita € 154,94 Piano 1
Dal 11/10/2016 al 09/07/2021	*OMISS* *OMISS* proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2008, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 129,11 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	2008	1		A4	5	2,5	60 mq	129,11 €	T	
	500	2008	2		A4	5	3	58 mq	154,94 €	1	
	500	2008	3		A4	5	2,5	58 mq	129,11 €	2	

Corrispondenza catastale

Nelle linee generali esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale (planimetrie e visure), tranne alcune variazioni interne che richiedono un aggiornamento delle planimetrie (v. allegati nn. 4 e 5).

E' stato segnalato, con relativa istanza, e corretto dall'Agenzia delle Entrate di Palermo, il disallineamento tra la posizione del mappale di sedime 2008 e la posizione del fabbricato (v. allegati nn. 6 e 7).

PRECISAZIONI

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

PATTI

Esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le patologie rilevate nell'immobile sono dovute ai mancati piani di manutenzione, che non hanno consentito i ripristini ordinari e straordinari.

Lo stato generale degli intonaci esterni é fortemente ammalorato (v. foto nn. 1, 2, 3 e 21); sono presenti:

- distacchi di intonaci nel sottofondo e nei muretti dei balconi e nelle pareti del prospetto;
- danni provocati da umidità ascendente dalle fondazioni e discendenti dal sistema di smaltimento delle acque piovane provenienti dalla copertura.

Infiltrazioni consistenti, provenienti dalla copertura, si hanno nelle parti interne dei locali a secondo piano (v. foto n. 18).

Parti Comuni

L'immobile pignorato, appartenente ad unico proprietario, non risulta avere caratteristiche condominiali, pur essendo, dal punto di vista catastale, suddiviso in tre subalterni.

L'immobile, inoltre, essendo all'interno di un aggregato continuo e interconnesso con gli altri fabbricati confinanti, ha le murature portanti perimetrali in aderenza ed in comunione con le unità immobiliari confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale in muratura, costituita dai muri perimetrali, compreso quello di prospetto (foto nn. 1,2,3, 20 e 21);

Tramezzature in muratura;

Rivestimenti delle murature ad intonaco civile;

Pareti interne tinteggiate;

Solai di piano e di copertura in cemento armato misti a laterizio;

Scala in cemento armato (foto nn.8, 9, 14, 15 e 22);

Pavimentazione interna in mattoni di cemento e graniglia di marmo (foto nn. 4, 5, 7, 10, 11, 13 e 25);

Infissi esterni in legno privi di vetrocamera (foto nn. 1, 2, 3, 4,15 e 20);

Portoncino di accesso in legno;

Infissi interni in legno;

Impianto elettrico costituito da rete sottotraccia a 220 V (non si conosce la conformità), suddiviso per singolo piano;

Impianto idrotermosanitario costituito da rete sottotraccia (non si conosce la conformità), suddiviso per singolo piano;

Copertura piana, accessibile e calpestabile.

Alimentazione idrica da acquedotto comunale;

Impianto di scarico collegato con rete fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo (04/12/2021), è risultato occupato da tre nuclei. Precisamente:

Piano terra / occupato

non si conoscono gli eventuali estremi della registrazione del contratto di locazione;

Piano primo / occupato

non si conoscono gli eventuali estremi della registrazione del contratto di locazione;

Piano secondo / conduttrice *OMISS* cf *OMISS* ;

Data di registrazione del contratto 01/07/2007, data di scadenza contratto 30/06/2021, inteso rinnovato per altri quattro anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto.

Non si conosce se vi sia stata disdetta; nell'ipotesi in cui non vi sia stata disdetta il contratto di locazione risulta essere opponibile alla procedura, essendo la registrazione avvenuta in data antecedente al pignoramento (09/07/2021),

Canone mensile: € 300,00 (v. allegato n. 8).

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1996 al 10/10/2016	*OMISS*, nato a *OMISS*, proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dei subalterni 1, 2 e 3 del fabbricato foglio 500 p.la 2008. Codice Fiscale/P.IVA: *OMISS*	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO SALVATORE	26/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	20/12/1996	43010	33668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2016 al 09/07/2021	*OMISS*, *OMISS*, titolare per la quota di 1/1 di piena proprietà dei subalterni 1, 2 e 3 del fabbricato foglio 500 p.la 2008. Codice Fiscale/P.IVA: *OMISS*	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Tripodo	11/10/2016	106978	18093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	07/11/2016	41947	32405
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A *OMISS*gli immobili sono pervenuti per successione testamentaria di G *OMISS* nata a *OMISS* e deceduta il *OMISS* , giusta denuncia del 26.09.1996 n. 383 vol. 163, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 20.12.1996 ai nn. 43010/33668, regolata da Verbale di pubblicazione testamento Notaio DILIBERTO SALVATORE del 07/06/1995 rep. 30403 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 20/06/1995 ai nn. 22513/16883 successivamente rettificato, per dati errati, da atto Notaio DILIBERTO CLEMENTE del 27/12/2002 rep. 46778, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 10/01/2003 ai nn. 780/604.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 09/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Palermo il 07/11/2016
Reg. gen. 41948 - Reg. part. 3460
Importo: € 256.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., mandataria con rappresentanza SISTEMIA S.p.A. cod fisc e p iva 07710101002 con sede legale in Roma piazzale Luigi Sturzo n. 15, oggi con la nuova denominazione di IQUERA ITALIA S.p.A.
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIPODO SERGIO
Data: 11/10/2016
N° repertorio: 106979
N° raccolta: 18094

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 09/07/2021
Reg. gen. 32477 - Reg. part. 25085
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., mandataria con rappresentanza SISTEMIA S.p.A. cod fisc e p iva 07710101002 con sede legale in Roma piazzale Luigi Sturzo n. 15, oggi con la nuova denominazione di IQUERA ITALIA S.p.A.
Contro *OMISS*

Oneri di cancellazione

ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA:

Cancellazione n. 1 iscrizione e n. 1 trascrizione

Importo da corrispondere per la loro cancellazione:

n. 1 cancellazione iscrizione n. 1 x € 194,00 = € 194,00

n. 1 cancellazione trascrizione n. 1 x € 294,00 = € 294,00

Oneri di cancellazioni totale € 488,00

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica di ubicazione dell'edificio é "Zona A", regolata dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. comunale.

La costruzione del fabbricato é antecedente al 01 settembre 1967, in regola con la normativa urbanistica allora vigente e che successivamente allo stesso non sono state apportate modifiche che necessitavano di autorizzazioni o concessioni (vedasi dichiarazione del dante causa del debitore).

La copertura metallica, posta a protezione del lastrico solare (copertura del piano secondo), appare realizzata posteriormente alla data del 01 settembre 1967 e non si conoscono gli estremi del titolo abilitativo.

Regolarità edilizia

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

Fabbricato costruito ante 01 settembre 1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico dell'immobile (APE) é stato allegato all'atto di compravendita del 11/10/2016 sotto la lettera "A" (v. all. n. 3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 unico** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11

Ubicazione Fabbricato di civile abitazione, tipo popolare, sito in Bagheria via Comitini nn 7, 9 e 11. La via Comitini é la strada carrabile, compresa tra la via Vittorio Veneto e la via Ciro Scianna, all'interno del centro storico del Comune di Bagheria, nelle vicinanze della piazza San Sepolcro, corso Butera e corso Umberto I. La zona ha un vecchio impianto urbano, costituita da costruzioni datate in muratura, ad uso prevalentemente abitativo, con sviluppo di edifici su più piani, aventi lotti di sedime rettangolari o quasi. Gli edifici, confinanti e aderenti tra di loro, formano "maniche doppie", delimitate da strade pubbliche. In sintesi, la zona é costituita da realtà edilizie che, in generale, pur manifestando standards costruttivi legati all'epoca di costruzione, presentano una tipologia variabile tra edifici vecchi, degradati e privi di manutenzione ed edifici restaurati nella loro qualità abitativa. L'area, essendo tra le più centrali del contesto urbano, é servita da infrastrutture generali, quali scuole, negozi, mercati, uffici pubblici, ecc.

La composizione distributiva degli ambienti del fabbricato é così descritta:

Abitazione disposta su tre livelli: piano terra, primo, secondo e lastrico solare, collegati da scala interna (v. allegati nn. 1 e 2).

- **Piano terra** costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia e ripostiglio; accesso diretto dalla strada (civici 7 e 9) e accesso interno al lastrico solare.

- **Piano primo** costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia, ripostiglio, balcone prospiciente la strada pubblica; accesso dal civico 11 e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare.

- **Piano secondo** costituito da n 2 camere, cucina e wc-bagno, balcone prospiciente la strada pubblica e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare.

- **Lastrico solare**, costituente il terzo piano, accessibile da scala interna, utilizzato per la collocazione di vasche dell'impianto idrico e coperto da tettoia metallica sorretta da struttura anch'essa metallica.

La composizione degli ambienti per singolo piano é tale da considerare gli stessi come unità indipendenti ed utilizzabili separatamente come mini-appartamenti; ciò giustifica la suddivisione catastale nei tre subalterni 1, 2 e 3. Per contro l'edificio non forma "condominio" mancandone gli elementi costitutivi (assenza millesimi, regolamento di gestione delle parti comuni, indeterminazione delle stesse parti comuni).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 110.796,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato si é scelto il metodo della comparazione. Tale metodo é la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e, infine, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La media dei beni analoghi determinata é stata temperata alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto le seguenti fasce di valori commerciali:

- pubblicizzati dall'OMI (aggiornamento I° semestre 2021- valore di mercato di abitazioni civili con un normale stato conservativo compreso tra € 650/mq lordo e € 950/mq lordo e per abitazioni di tipo economico € 500/mq lordo e € 720/mq lordo);

- pubblicati da agenzie di vendite immobiliari locali: abitazioni di tipo economico min € 477/mq e max € 648/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11	184,66 mq	600,00 €/mq	€ 110.796,00	100,00%	€ 110.796,00
Valore di stima:					€ 110.796,00

Valore di stima: € 110.796,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (manutenzione intonaci prospetti, risanamento delle murature oggetto di infiltrazioni)	15796,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (regolarizzazioni e verifiche degli impianti)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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 09/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pilato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico dell'edificio pignorato (foto n. 1... 26)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievo grafico dello stato attuale dell'edificio pignorato
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Copia di atto di acquisto del bene pignorato da parte del debitore
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche dei subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 2008
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 2008
- ✓ N° 6 Altri allegati - Denuncia all'Agenzia delle Entrate di disallineamento catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accoglimento dell'istanza da parte dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia di contratto di locazione del secondo piano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11.
Ubicazione Fabbricato di civile abitazione, tipo popolare, sito in Bagheria via Comitini nn 7, 9 e 11. La via Comitini é la strada carrabile, compresa tra la via Vittorio Veneto e la via Ciro Scianna, all'interno del centro storico del Comune di Bagheria, nelle vicinanze della piazza San Sepolcro, corso Butera e corso Umberto I. La zona ha un vecchio impianto urbano, costituita da costruzioni datate in muratura, ad uso prevalentemente abitativo, con sviluppo di edifici su più piani, aventi lotti di sedime rettangolari o quasi. Gli edifici, confinanti e aderenti tra di loro, formano "maniche doppie", delimitate da strade pubbliche. In sintesi, la zona é costituita da realtà edilizie che, in generale, pur manifestando standards costruttivi legati all'epoca di costruzione, presentano una tipologia variabile tra edifici vecchi, degradati e privi di manutenzione ed edifici restaurati nella loro qualità abitativa. L'area, essendo tra le più centrali del contesto urbano, é servita da infrastrutture generali, quali scuole, negozi, mercati, uffici pubblici, ecc. Il fabbricato La composizione distributiva degli ambienti é così descritta: Abitazione disposta su tre livelli: piano terra, primo, secondo e lastrico solare, collegati da scala interna (v. allegati nn. 1 e 2). - Piano terra costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia e ripostiglio; accesso diretto dalla strada (civici 7 e 9) e accesso interno al lastrico solare. - Piano primo costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia, ripostiglio, balcone prospiciente la strada pubblica; accesso dal civico 11 e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare. - Piano secondo costituito da n 2 camere, cucina e wc-bagno, balcone prospiciente la strada pubblica e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare. - Lastrico solare, costituente il terzo piano, accessibile da scala interna, utilizzato per la collocazione di vasche dell'impianto idrico e coperto da tettoia metallica sorretta da struttura anch'essa metallica. La composizione degli ambienti per singolo piano é tale da considerare gli stessi come unità indipendenti ed utilizzabili separatamente come mini-appartamenti; ciò giustifica la suddivisione catastale nei tre sub 1, 2 e 3. Per contro l'ampiezza delle parti comuni é talmente ridotta da considerare il contesto come unico lotto, così come lo é allo stato attuale.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria

- Fg. 500, Part. 2008, Sub. 1, Categoria A4

- Fg. 500, Part. 2008, Sub. 2, Categoria A4

- Fg. 500, Part. 2008, Sub. 3, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica di ubicazione dell'edificio é "Zona A", regolata dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. di cui al CAP III art. 7. Il fabbricato, inoltre, é stato costruito prima dell'01 settembre 1967, in regola con la normativa urbanistica allora vigente e che successivamente allo stesso non sono state apportate modifiche che necessitavano di autorizzazioni o concessioni (vedasi dichiarazione del dante causa del debitore). La copertura metallica, posta a protezione del lastrico solare (copertura del piano secondo), appare realizzata posteriormente alla data del 01 settembre 1967 e non si conoscono gli estremi del titolo abilitativo.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Comitini nn. 7, 9 e 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 500, Part. 2008, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	184,66 mq
Stato conservativo:	Le patologie rilevate nell'immobile sono dovute ai mancati piani di manutenzione, che non hanno consentito i ripristini ordinari e straordinari. Lo stato generale degli intonaci esterni é fortemente ammalorato (v. foto nn. 1, 2, 3 e 21); sono presenti: - distacchi di intonaci nel sottofondo e nei muretti dei balconi e nelle pareti del prospetto; - danni provocati da umidità ascendente dalle fondazioni e discendenti dal sistema di smaltimento delle acque piovane provenienti dalla copertura. Infiltrazioni consistenti, provenienti dalla copertura, si hanno nelle parti interne dei locali a secondo piano (v. foto n. 18).		
Descrizione:	Ubicazione Fabbricato di civile abitazione, tipo popolare, sito in Bagheria via Comitini nn 7, 9 e 11. La via Comitini é la strada carrabile, compresa tra la via Vittorio Veneto e la via Ciro Scianna, all'interno del centro storico del Comune di Bagheria, nelle vicinanze della piazza San Sepolcro, corso Butera e corso Umberto I. La zona ha un vecchio impianto urbano, costituita da costruzioni datate in muratura, ad uso prevalentemente abitativo, con sviluppo di edifici su più piani, aventi lotti di sedime rettangolari o quasi. Gli edifici, confinanti e aderenti tra di loro, formano "maniche doppie", delimitate da strade pubbliche. In sintesi, la zona é costituita da realtà edilizie che, in generale, pur manifestando standards costruttivi legati all'epoca di costruzione, presentano una tipologia variabile tra edifici vecchi, degradati e privi di manutenzione ed edifici restaurati nella loro qualità abitativa. L'area, essendo tra le più centrali del contesto urbano, é servita da infrastrutture generali, quali scuole, negozi, mercati, uffici pubblici, ecc. Il fabbricato La composizione distributiva degli ambienti é così descritta: Abitazione disposta su tre livelli: piano terra, primo, secondo e lastrico solare, collegati da scala interna (v. allegati nn. 1 e 2). - Piano terra costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia e ripostiglio; accesso diretto dalla strada (civici 7 e 9) e accesso interno al lastrico solare. - Piano primo costituito da n 2 camere, cucina, wc-doccia, ripostiglio, balcone prospiciente la strada pubblica; accesso dal civico 11 e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare. - Piano secondo costituito da n 2 camere, cucina e wc-bagno, balcone prospiciente la strada pubblica e collegamento tramite scala interna con il lastrico solare. - Lastrico solare, costituente il terzo piano, accessibile da scala interna, utilizzato per la collocazione di vasche dell'impianto idrico e coperto da tettoia metallica sorretta da struttura anch'essa metallica. La composizione degli ambienti per singolo piano é tale da considerare gli stessi come unità indipendenti ed utilizzabili separatamente come mini-appartamenti; ciò giustifica la suddivisione catastale nei tre sub 1, 2 e 3. Per contro l'ampiezza delle parti comuni é talmente ridotta da considerare il contesto come unico lotto, così come lo é allo stato attuale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Palermo il 07/11/2016
Reg. gen. 41948 - Reg. part. 3460
Importo: € 256.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., mandataria con rappresentanza SISTEMIA S.p.A.
cod fisc e p iva 07710101002 con sede legale in Roma piazzale Luigi Sturzo n. 15, oggi con la nuova
denominazione di IQUERA ITALIA S.p.A.
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIPODO SERGIO
Data: 11/10/2016
N° repertorio: 106979
N° raccolta: 18094

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 09/07/2021
Reg. gen. 32477 - Reg. part. 25085
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., mandataria con rappresentanza SISTEMIA S.p.A.
cod fisc e p iva 07710101002 con sede legale in Roma piazzale Luigi Sturzo n. 15, oggi con la nuova
denominazione di IQUERA ITALIA S.p.A.
Contro *OMISS*