

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SANPAOLO IMI SPA**

contro: **A**
B

N° Gen. Rep. **74/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2024 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Giovanna Debernardi**

PERIZIA PER PUBBLICITA'

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Lo Bello

Inizio operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato, unitamente al Custode Giudiziario nominato, per il giorno 15.09.2023 alle ore 10:00, informando i debitori esecutati mediante raccomandata.

Alla data prefissata, lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Bagheria in I e svolgeva le attività di rito. Terminato il sopralluogo, il verbale veniva chiuso alle ore 11:30. Si rimanda all'esame del verbale prodotto per i dettagli del caso (*cf. Allegato 1*).

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 14, particella 1541 sub. 5

Confini: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: lato Sud - Est con Imentre Nord - Est con la particella 1515 del foglio 14; ad Est la particella 5189 del foglio 14; ad ovest con la particella 1543 del foglio 14.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Piena proprietà 1/2 Sig. A

Cod. Fiscale: F - Residenza: Bagheria, G - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese in data 19/03/2018 passata in giudicato il 10/11/2018 N. 443/2018 pubblicata il 09/04/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi A e B di cui all'atto di matrimonio controscritto. - Ulteriori informazioni sul debitore: Dal certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente, e rilasciato dal Comune di Bagheria - Servizi Demografici, si rileva che sia alla data del pignoramento sia alla data attuale il Sig. A risulta residente nel Comune di Bagheria, G.

Piena proprietà 1/2 Sig.ra B

Cod. Fiscale: H - Residenza: Bagheria, I piano terzo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese in data 19/03/2018 passata in giudicato il 10/11/2018 N. 443/2018 pubblicata il 09/04/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi A e B di cui all'atto di matrimonio controscritto. - Ulteriori informazioni sul debitore: Dal certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente, e rilasciato dal Comune di Bagheria - Servizi Demografici, si rileva che sia alla data del pignoramento sia alla data attuale la Sig.ra B risulta residente nel Comune di Bagheria, I.

3. Stato di possesso

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Possesso: Occupato da uno dei debitori esecutati e dalle di lei figlie, come dichiarato in occasione dell'accesso *in situ*.

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Creditori Iscritti (non intervenuto): INTESA SANPAOLO SPA

6. Comproprietari

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Comproprietari: Nessuno ulteriore rispetto agli eseguiti

7. Misure Penali

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Unità immobiliare ubicata in I - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto unico

Prezzo da libero: € 50.300,00

Prezzo da occupato: € 50.300,00

Beni in **Bagheria (PA)**
Località/Frazione
I

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - In data 05.09.2023, lo scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (depositata dal creditore precedente). Da tali verifiche, effettuate di concerto con il Custode Giudiziario nominato, la documentazione depositata è risultata completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - E' presente agli atti la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott.ssa Laura Rolando in data 18.07.2023.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagheria, I

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/2 Sig. A

Cod. Fiscale: F - Residenza: Bagheria, G - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese in data 19/03/2018 passata in giudicato il 10/11/2018 N. 443/2018 pubblicata il 09/04/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi A e B di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- Ulteriori informazioni sul debitore: Dal certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente, e rilasciato dal Comune di Bagheria - Servizi Demografici, si rileva che sia alla data del pignoramento sia alla data attuale il Sig. A risulta residente nel Comune di Bagheria, G.

Eventuali comproprietari:

Nessuno ulteriore rispetto agli eseguiti

Piena proprietà 1/2 Sig.ra B

Cod. Fiscale: H - Residenza: Bagheria, I piano terzo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese in data 19/03/2018 passata in giudicato il 10/11/2018 N. 443/2018 pubblicata il 09/04/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi A e B di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- Ulteriori informazioni sul debitore: Dal certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente, e rilasciato dal Comune di Bagheria - Servizi Demografici, si rileva che sia alla data del pignoramento sia alla data attuale la Sig.ra B risulta residente nel Comune di Bagheria, I.

Eventuali comproprietari:

Nessuno ulteriore rispetto agli eseguiti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Sig.ra **B**, nata a Palermo il L, C.F. H, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig. A;
- Sig. **A**, nato a Corleone il M, C.F. F, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Sig.ra B.

N.C.E.U. Foglio 14, particella 1541, sub. 5 indirizzo I, piano 3, comune Bagheria, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 91 mq, rendita € 413,17.

Derivante da: Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Bagheria al foglio 14 particelle 1541 (derivante dalla originaria p.lla 669) per aree 1.07

Confini: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: lato Sud - Est con l'unità Nord - Est con la particella 1515 del foglio 14; ad Est la particella 5189 del foglio 14; ad ovest con la particella 1543 del foglio 14.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Al fine di avere una perfetta corrispondenza tra visura catastale e stato di proprietà attuale occorre, sulla scorta della sentenza di separazione giudiziale fra i coniugi A e B di cui all'atto di matrimonio controscritto, volturare l'attuale indicazione "in regime di comunione dei beni" con la effettiva "in regime di separazione dei beni".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere abusive non sanabili e diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: in parte con demolizioni e ripristino dello stato *quo ante*, in parte a mezzo deposito di CILA tardiva.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle opere abusive, ripristino dei luoghi come da elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio, i cui costi sono computati nella sezione relativa alla conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: Questo perito ha effettuato una sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo predisposti in seguito al sopralluogo del 15.09.2023, con la planimetria catastale. Da tale sovrapposizione si sono riscontrate alcune difformità indicate in un'apposita planimetria predisposta ed allegata alla presente (*cf. Allegato 14*).

Le difformità risultano essere le seguenti:

- parziale modifica dei fronti;
- diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare pignorata.

Pertanto, relativamente alle opere abusive (che non risultano sanabili), si prevede la demolizione, mentre per le variazioni interne sarà necessario effettuare il ripristino dei luoghi facendo riferimento agli elaborati grafici allegati all'istanza di condono.



Fig. 1 – Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e ortofoto

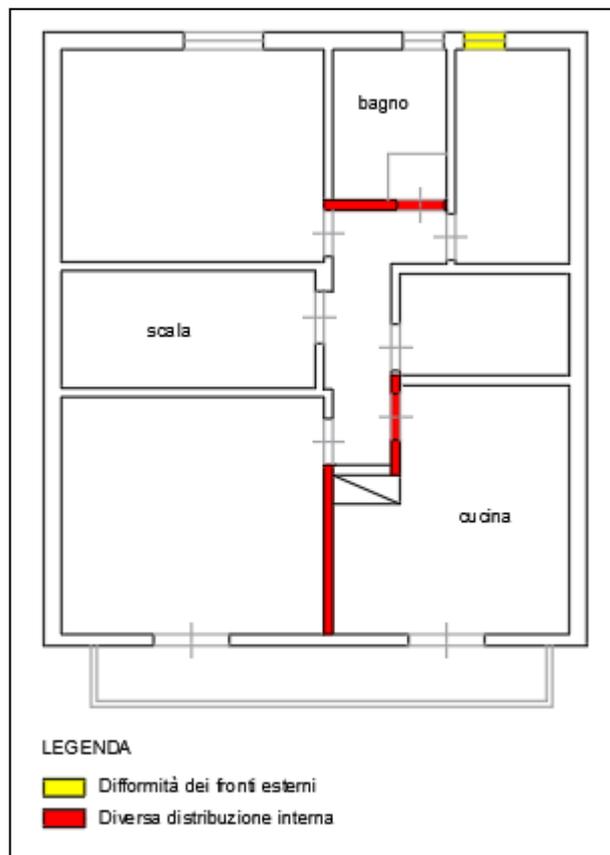


Fig. 2 – Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e ortofoto

Espropriazione per pubblica utilità: Non si sono riscontrate, sulla scorta della documentazione consultata, procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, che dista 1,3 km dal centro cittadino, si trova nel Comune di Bagheria in I, all'interno di una zona altamente antropizzata caratterizzata da un tessuto edilizio a quasi esclusiva destinazione residenziale. La zona risulta ben collegata con le arterie viarie e risulta limitrofa alla strada denominata Via C. A. Dalla Chiesa che connette direttamente all'autostrada A19 che collega Palermo a Catania.

Caratteristiche zona: di alta espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali di dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cefalù dista 40 km; Palermo dista 30 km.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale.

Attrazioni storiche: Villa Lampedusa, Villa Palagonia, Museo Guttuso.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria delle linee Palermo-Messina, 3 km circa

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

L'organismo edilizio ove insiste l'unità pignorata, è costituito da cinque elevazioni fuori terra. In particolare il bene immobile oggetto di procedura insiste al piano terzo (catastale), raggiungibile attraverso una scala interna di collegamento. Lo stabile è sprovvisto di ascensore. L'immobile è accessibile direttamente da I.

L'impianto architettonico risulta costituito dai seguenti ambienti aventi rispettivamente superficie utile abitabile:

- un salotto di mq 18.45;
- una cucina di mq 15.63 che sbarca su un balcone prospiciente la l.d. sup. pari a mq 8.30;
- un ripostiglio adibito a camera di mq 5.07;
- una camera di mq 7,21;
- un servizio igienico di mq 5.07;
- una camera patronale di mq 16.51;
- un disimpegno di mq 5.53;

Superficie complessiva netta di mq **73.5** ct.

E' posto al piano: Terzo

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ad eccezione della porta d'ingresso che risulta del tipo blindato; condizioni: buone .
Pavim. Interna	Materiale: La pavimentazione risulta in parte in ceramica ed in parte in laminato di legno; condizioni: buone .

Pavim. Esterna	Materiale: La pavimentazione risulta in ceramica; condizioni: buone.
Rivestimento	materiale: in parte prevalente con intonaco per interni e finitura con "stucco veneziano", in parte residuale con intonaco per interni e tinteggiatura a vari colori; condizioni: buone.
Rivestimento	ubicazione: Bagno ; materiale: Piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: buone ; conformità: Non è stata offerta nè è stata rinvenuta in atti la relativa dichiarazione di conformità.
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: buone ; conformità: Non è stata offerta nè è stata rinvenuta in atti la relativa dichiarazione di conformità. Note: È presente nel bagno un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 37/2008 smi	NO
Note	In relazione al suddetto impianto tecnologico, non è stata offerta nè è stata rinvenuta in atti la relativa dichiarazione di conformità.



Fig. 1 – Prospetto I



Fig. 2 – Ingresso edificio



Fig. 3 – Scala edificio

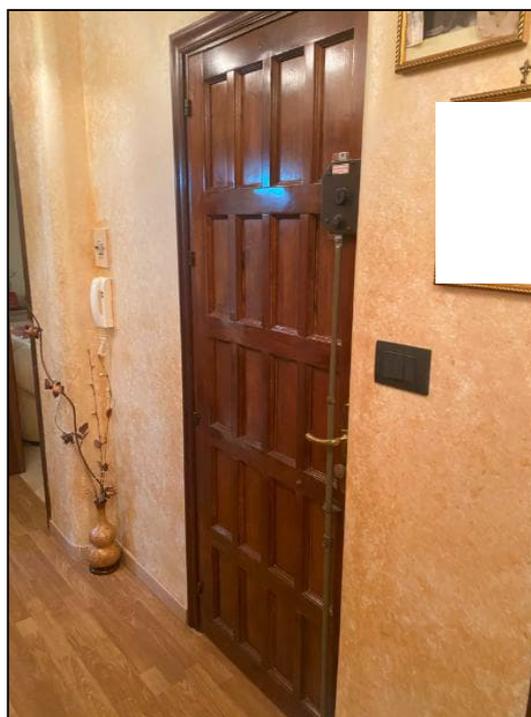


Fig. 4 – Ingresso appartamento



Fig. 5 – Disimpegno



Fig. 6 – Disimpegno



Fig. 7 – Contatore della luce



Fig. 8 – Ingresso camera



Fig. 9 – Camera



Fig. 10 – Camera



Fig. 11 – Ingresso bagno



Fig. 12 – Bagno



Fig. 13 – Ingresso camera patronale



Fig. 14 – Camera patronale



Fig.15 – Camera patronale



Fig. 16 – Infisso camera patronale



Fig. 17 – Ingresso ripostiglio adibito a camera



Fig. 18 – Ripostiglio adibito a camera

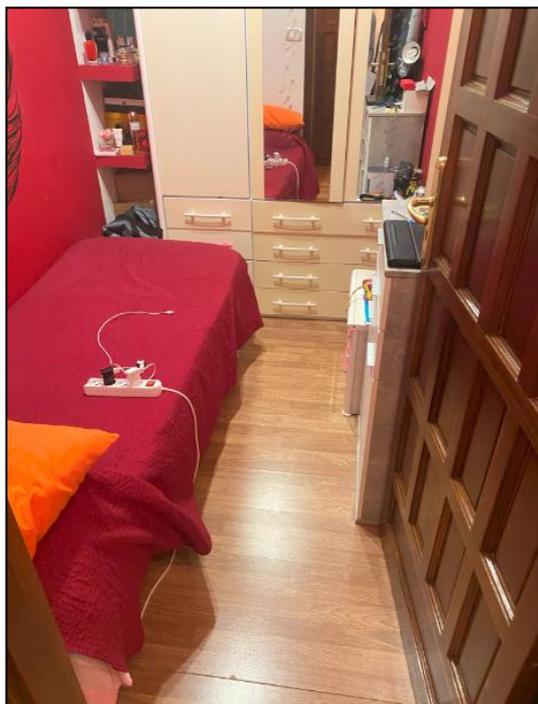


Fig. 19 – Ripostiglio adibito a camera

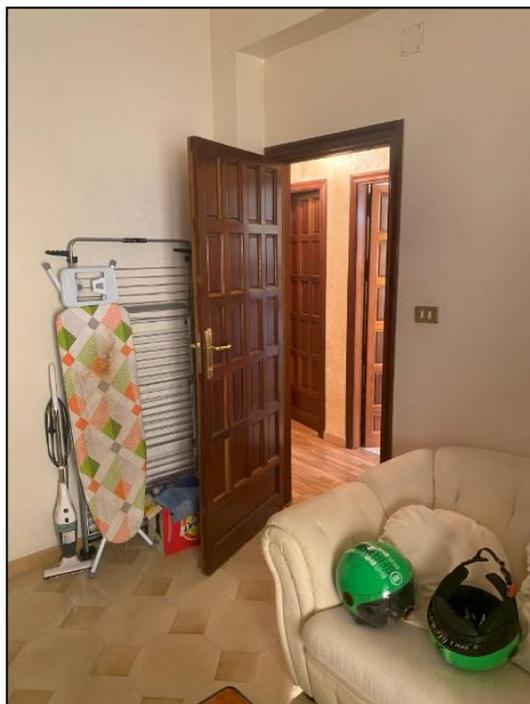


Fig. 20 – Ingresso salotto



Fig. 21 – Salotto

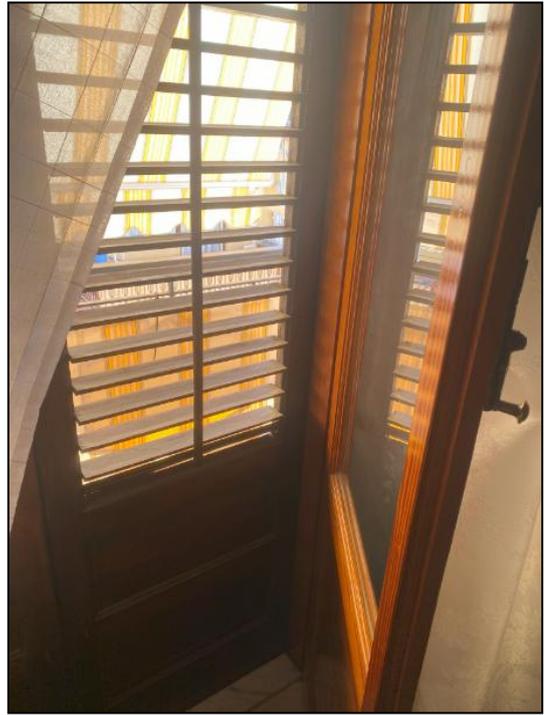


Fig. 22 – Infisso salotto



Fig. 23 – Salotto



Fig. 24 – Pavimento salotto



Fig. 25 – Ingresso cucina



Fig. 26 – Cucina

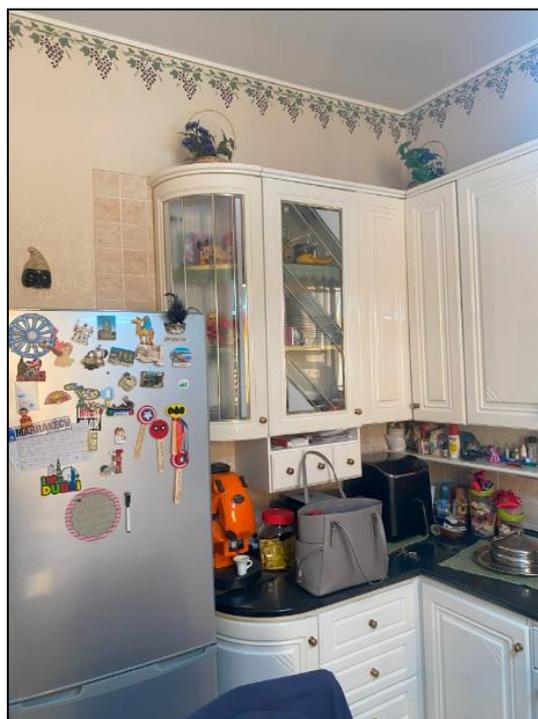


Fig. 27 – Cucina



Fig. 28 – Infisso cucina

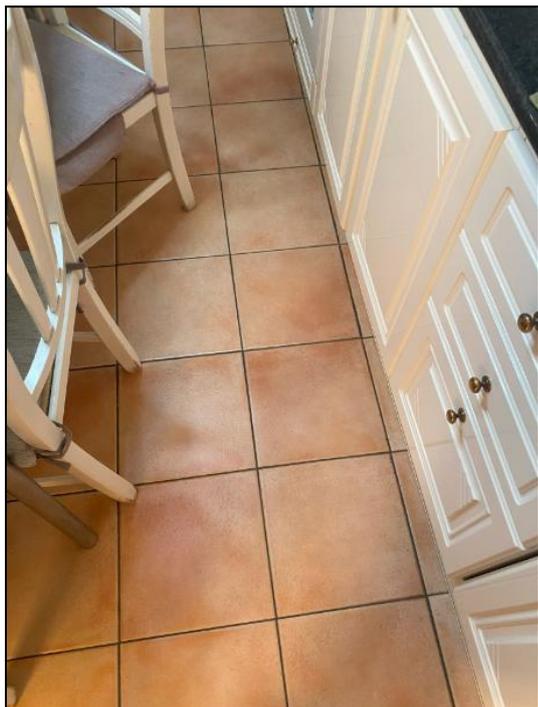


Fig. 29 – Pavimento cucina



Fig. 30 – Balcone

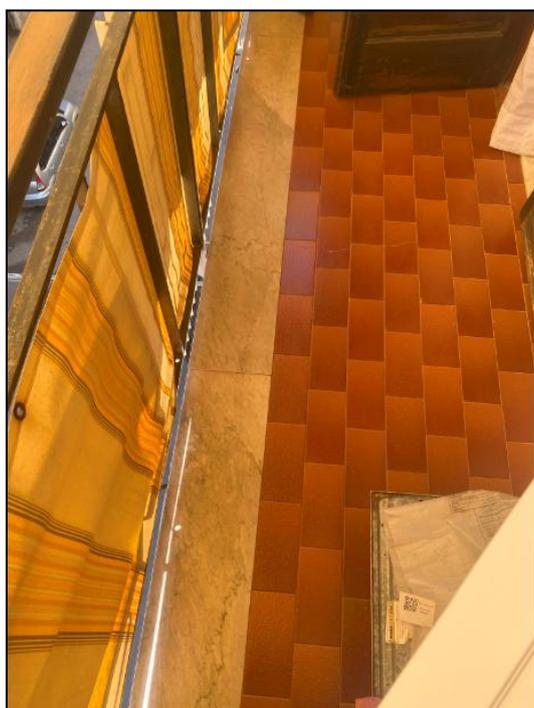


Fig. 31 – Pavimento cucina

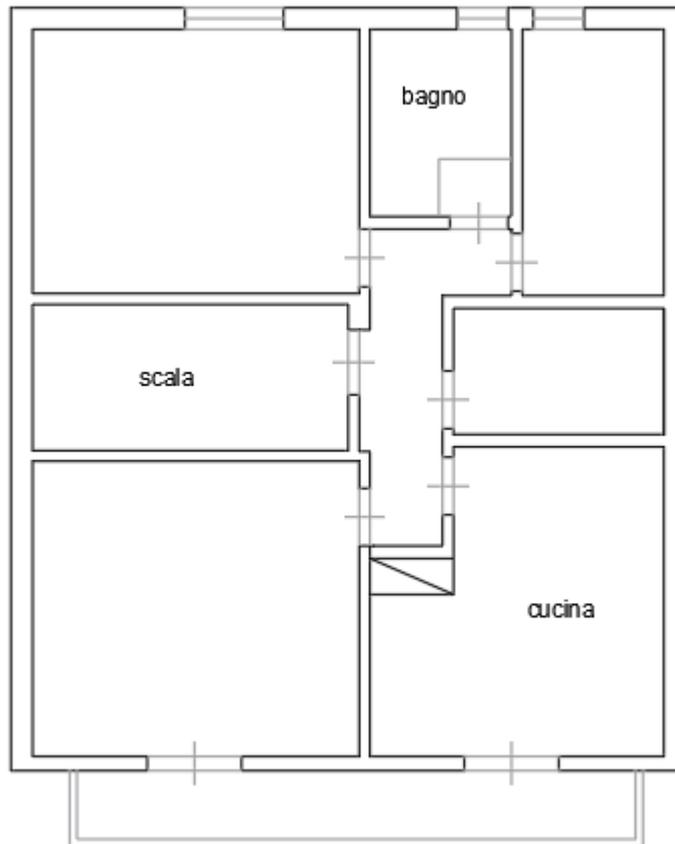


Fig. 32 – Planimetria stato dei luoghi

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Di seguito viene offerta una tabella sinottica ove viene illustrate la storia catastale del cespito pignorato.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/06/2002	E (1/1)	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 1541, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 413,17 Piano 3
Dal 27/06/2002 al 30/05/2023	Sig. A (1/2) Sig.ra B (1/2)	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 1541, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 413,17 Piano 3

La titolarità catastale degli odierni esegutati sussiste sino alla data di questa perizia.
A seguire dati salient espunti dalla documentazione catastale acquisita.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	14	1541	5		A3	4	5 vani	91 mq	413,17 €	3		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, alla data di accesso, e la planimetria catastale depositata in atti sussiste:

- parziale diversa distribuzione interna;
- parziale difformità dei fronti esterni.

A seguire viene offerta una rappresentazione grafica delle criticità riscontrate.

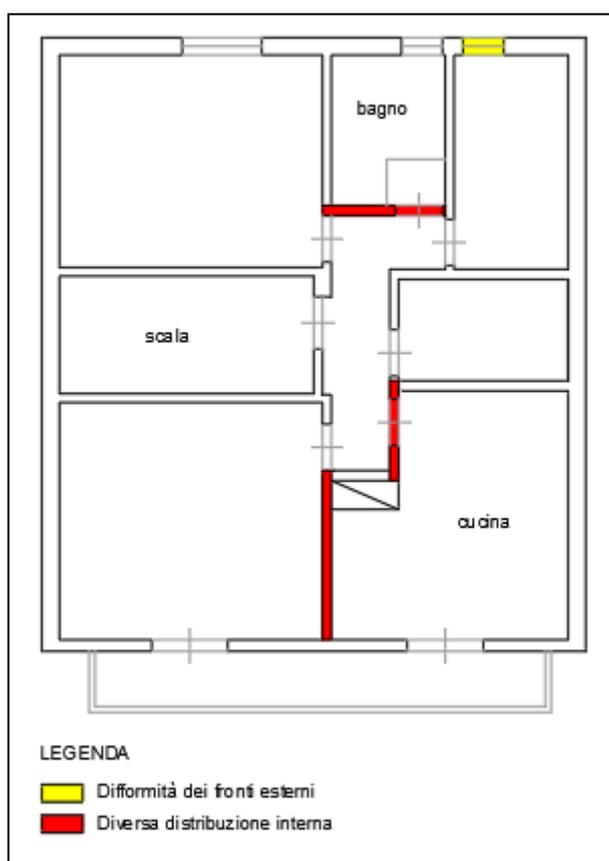


Fig. 1 –Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e ortofoto

4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - I, edificio Unico, scala Unica, interno N.D., piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1541, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	87,50 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile si trova in un discreto stato di conservazione come desumibile dalle riprese fotografiche compiegate alla presente. Si precisa che sono stati riscontrati in fase di sopralluogo delle zone ove sono presenti degradi e criticità tra i quali un distacco dell'intonaco. In particolare per maggiori approfondimenti si rimanda integralmente alla relazione, a firma dello scrivente, datata 15/09/2023, nonché alla successiva integrazione, datata 09/10/2023 che vengono compiegate alla presente.		
Descrizione:	Il contesto urbano ove insiste l'unità in parola, è ubicato in una zona semiperiferica del centro urbano di Bagheria, dal quale dista circa 1.3 Km. Dagli accertamenti condotti emerge che la zona, altamente antropizzata, presenta un denso tessuto edilizio, costituito da schiere di edifici a destinazione residenziale/condominiale con una carenza di attività commerciali, anche di dettaglio, nonché di parcheggi e servizi in genere. In particolare l'appartamento in esame presenta una destinazione d'uso per civile abitazione, non di lusso, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Bagheria (PA), con accesso da I, piano 3. L'unità immobiliare è costituita da complessivi 5 vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 14 particella 1541 sub 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, così come dichiarato in sede di operazioni peritali, risulta occupato dalla Sig.ra B (Esecutato) nata a Palermo il L CF: H e dalle due figlie maggiorenni rispettivamente D nata a Palermo il N CF: O e C nata a Palermo il P CF: Q.		
Confini	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: lato Sud - Est con Imentre Nord - Est con la particella 1515 del foglio 14; ad Est la particella 5189 del foglio 14; ad ovest con la particella 1543 del foglio 14.		
Verifica sulla regolarità urbanistico - edilizia e catastale	Il cespite è stato realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 45/02. Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo concessorio sussistono delle difformità (parziale diversa distribuzione interna e parziale modifica dei fronti) alcune delle quali, ad avviso di questo consulente, sanabili con CILA tardiva, altre con remissione in pristino allo stato quo ante. Si rimanda al paragrafo specifico ove vengono indicate le suddette criticità. Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, sussistono delle difformità ascrivibili a parziale diversa distribuzione interna e parziale modifica dei fronti per i quali successivamente alle attività di regolazione urbanistico - edilizia si renderà necessario il conseguente aggiornamento catastale.		
Prezzo base	50.300,00 euro		

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il manufatto edilizio oggetto d'esame censito al foglio 14 particella 1541 sub. 5 è stato costruito sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Bagheria al foglio 14 particelle 1541 (derivante dalla originaria p.lla 669) per aree 1.07. A seguire la ricostruzione dei titoli acquisiti.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1972 al 27/06/2002	E nato a Bagheria il R proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: S	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucia Scoma	19/07/1972	109604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/07/1972	27740	22135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/08/1972	11533			
Dal 27/06/2002	A nato a Carleone il M, proprietà (1/2) B nata a Palermo il L, proprietà (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: F	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Letizia Russo	27/06/2002	18925	5423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/06/2002	24664	18938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Palermo 1	11/07/2002	3958	1		

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica di condono: 3459/C

Intestazione: Sig. E

Tipo pratica: Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 smi.

Per lavori: Realizzazione di un immobile di civile abitazione, di complessive 5 elevazioni fuori terra, sito in In. 10/12, realizzato sull'area distinta al catasto terreni foglio 14, particella 1541 e al N.C.E.U. foglio 14, particella 1541, sub. 2-3-4-5¹-6.

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 25728

La pratica risulta essere stata esitata favorevolmente ottenendo quale titolo legittimante la concessione edilizia in sanatoria n. 45/02. Si precisa infine che non risulta dichiarazione di agibilità per l'intero stabile.

¹ Cespite interessato dalla procedura esecutiva

6.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] sub. 5

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere abusive non sanabili e diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Demolizioni e ripristino dello stato *quo ante*, e per gli interventi afferenti la diversa distribuzione, presentazione di CILA tardiva.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi e legittimazione della diversa distribuzione interna, vedasi planimetria delle criticità di seguito offerta.

Demolizioni e ripristino, presentazione CILA tardiva e conseguente atto di aggiornamento catastale definite con costi analitici come segue:

- Cila tardiva 3000 euro (incluso onorari professionali);
 - SCA 1200 euro (incluso onorari professionali);
 - rimessione in pristino delle difformità dei fronti pari a 3330 euro c.ca;
 - adeguamento degli impianti a stima 2000 euro;
 - aggiornamento catastale 1000 euro (incluso onorari professionali);
 - Ape 250 euro;
 - riduzione del 15% per mancata garanzia per vizi occulti pari a 8920,50 euro
- per un complessivo di 19.700,50 euro

Con riferimento alla relazione sulle criticità riscontrate, depositata il 15/09/2023, si è proceduto ad una stima degli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dei luoghi, dovuti a possibili fenomeni di distacco dell'intonaco di intradosso di solaio localizzati in alcuni ambienti, a cui si rimanda per i dettagli.

Oneri Totali: **€ 19.700,50**

Con riguardo al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali, con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001 non sussistono i presupposti.

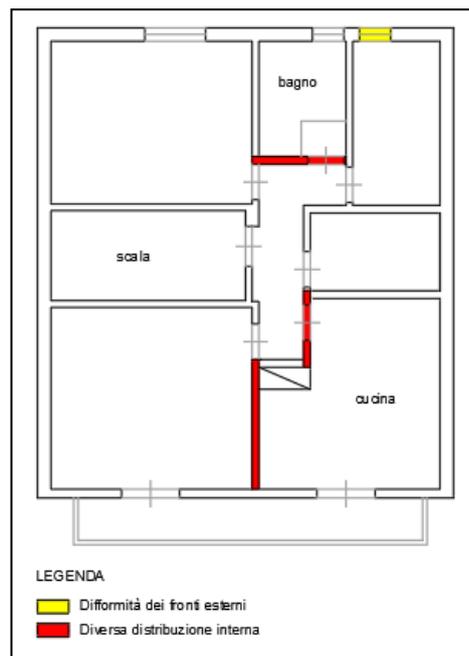


Fig. 1 – Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e ortofoto

6.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.A. n. 176/76 vigente all'epoca dell'abuso adottato con delibera commissariale n. 238/com del 23/04/1998
Zona omogenea:	All'epoca dell'abuso zona C, successivamente zona B

7. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: In occasione del sopralluogo del 15.09.2023, la Sig.ra B ha dichiarato che " l'immobile è abitato dalla Sig.ra B e le figlie maggiorenni D e C " (cfr. *Allegato 1*).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

8.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

8.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Difformità edilizio – urbanistiche così come meglio definite nel corpo della relazione

Difformità catastali così come meglio definite nel corpo della relazione

8.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*8.2.1 Iscrizioni:*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 28/06/2002

Reg. gen. 24665 - Reg. part. 3212

Importo: € 56.000,00

A favore di SANPAOLO IMI SPA

Contro A, B

Formalità a carico della procedura

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 09/03/2006

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 6035

Importo: € 9.157,22

A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T.

Contro A

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che alla data di questa perizia non risulta atto d'intervento da parte di Montepaschi SE.RI.T.

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 15/06/2022

Reg. gen. 29344 - Reg. part. 3124

Importo: € 56.000,00

A favore di SANPAOLO IMI SPA

Contro A, B

Formalità a carico della procedura

8.2.2 *Trascrizioni:*

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Palermo il 11/07/2023

Reg. gen. 35106 - Reg. part. 27300

A favore di SANPAOLO IMI SPA

Contro A, B

Formalità a carico della procedura

8.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

8.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

8.3 **Misure Penali**

Nessuna.

9. VERIFICHE SULLA ESISTENZA DI VINCOLI PER SUOLO DEMANIALE:

Non sussiste il caso

10. PESI ED ONERI ULTERIORI:

Sulla scorta degli accertamenti condotti, confermati da quanto dichiarato dall'esecutata in sede di operazioni peritali, emerge che il bene pignorato non sia gravato da censo, livello o uso civico.

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Questo consulente al fine di rispondere esaurientemente al quesito ha invitato gli esecutati ad offrire i chiarimenti del caso. Di seguito vengono offerte gli esiti degli accertamenti condotti.

Spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile e spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

In occasione dell'accesso l'esecutata precisava che: *“non è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione non eseguendo una manutenzione ordinaria frequente ma intervenendo solamente in caso di necessità o per fatti contingenti, in virtù del buono stato di manutenzione in cui verte l'immobile”*

Millesimi di proprietà: non è stata offerta tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le parti comuni, come si evince dall'atto di compravendita Repertorio n.18925, Raccolta n. 5423 allegata alla presente, interessano: scala, androne, cisterna dell'acqua ed autoclave che si trovano allocati nella corte di pertinenza dell'appartamento di piano terra. Gli acquirenti avranno diritto di accesso a tale corte per la manutenzione della cisterna previo permesso accordato dal proprietario del piano terra; inoltre avranno diritto di accesso al quarto piano previo permesso accordato dal proprietario per l'installazione e manutenzione del recipiente dell'acqua e dell'antenna tv.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: N.d.c.

12. VALUTAZIONE DEI BENI:**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Premesso che, come desumibile dal regesto fotografico allegato, i locali risultano completamente arredati, e per tale ragione il rilievo è risultato difficoltoso. La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,50 mq	85,42 mq	1	85,42 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	8,30 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				87,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,50 mq		

Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo. Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare, seguendo quale parametro caratteristico €/mq.

Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette

Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore.

Le principali fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

1) Nomisma.

La banca dati, per il Comune di Bagheria, ed in particolare per la zona oggetto di interesse, e per abitazioni popolare usate, per il secondo semestre 2022, riporta un valore minimo pari a 726 €/mq ed un valore massimo pari a 1016 €/mq.

Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte, interviste ai seguenti operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito i seguenti valori:

2) Agenzia immobiliare SOGECO DI T, valore medio di zona pari a 720 €/mq;

3) Agenzia immobiliare LINEA CASA (riferimento contattato Sig.ra U), valore medio di zona pari a 850 €/mq;

In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dello stato complessivo del bene immobile pignorato, lo scrivente ha optato per un valore pari a 800 €/mq in c.t.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - I, edificio Unico, scala Unica, interno N.D., piano 3	87,50 mq	800,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	87.5 mq	€ 70.000,00	€ 70.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8920,5
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (opera di demolizione e ripristino, oneri competenze professionali):	€ 9.330,00
Redazione certificato APE	€ 250,00
Presentazione SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) al Comune di Bagheria	€ 1.200,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.299,50 pari a
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.300,00 in c.t.
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.300,00

13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA:

Premesso che non sussiste comoda divisibilità del bene, si precisa che la procedura esecutiva interessa l'intera piena proprietà.

14. CERTIFICAZIONI ACQUISITE:

Nell'ambito degli accertamenti condotti da questo consulente si è proceduto ad acquisire tra l'altro, certificazione di stato civile, nonché certificato di residenza storico. Si rimanda all'esame della documentazione offerta in allegato.

Allegati

- Allegato 1_Verbale di sopralluogo del 15.09.2023;
- Allegato 2_Regesto fotografico;
- Allegato 3_Atto di compravendita del 09.07.1972, Rep. 109640, Racc. 7273, Notaio Lucia Scoma;
- Allegato 4_Atto di compravendita del 27.06.2002, Rep. 18925, Racc. 5420, Notaio Letizia Russo;
- Allegato 5_Ispezioni ipotecarie del 24.08.2023 e del 14.12.2023;
- Allegato 6_Planimetria catastale;
- Allegato 7_Estratto di mappa catastale;
- Allegato 8_Visura catastale storica;
- Allegato 9_Certificati storici di residenza e certificato di matrimonio dei debitori eseguiti;
- Allegato 10_Concessione edilizia in sanatoria n. 42/2002;
- Allegato 11_Ulteriore documentazione offerta dal Comune di Bagheria;
- Allegato 12_Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed ortofoto (estratta da Google Maps);
- Allegato 13_Rilievo dello stato di fatto alla data del 15/09/2023;
- Allegato 14_Difformità tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale;
- Allegato 15_Difformità tra rilievo dello stato di fatto ed elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 42/2002;
- Allegato 16_Computo metrico estimativo relativo alle opere di demolizione e ripristino;
- Allegato 17_Fonti consultate per la stima del bene pignorato;
- Allegato 18_Richiesta chiarimenti trasmessi mezzo raccomandata del 18/10/2023 e del 16/11/2023 con riscontro privi di risposta alla data di questa perizia;
- Allegato 19_Perizia redatta secondo il compilatore procedure.it;
- Allegato 20_Relazione sulle criticità datata 15.09.2023 e 09.10.2023.

Data generazione:

15-12-2023

Con osservanza
L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Lo Bello

