

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **281/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Giada Ustica  
**Codice fiscale:** STCGDI79H55G273N  
**Partita IVA:** 05764610829  
**Studio in:** corso Umberto e Margherita 35  
90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918439165  
**Email:** giada.u@gmail.com  
**Pec:** giada.ustica@archiworldpec.it



## Inizio operazioni peritali

Il giorno 16 marzo 2018, alle ore 10.00 alla presenza del il sig. [REDACTED] collaboratore incaricato dal Notaio dott.ssa Letizia Russo, custode giudiziario, e della sig.ra [REDACTED] eseguita, si è svolto il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione a Bagheria in corso Baldassare Scaduto n. 3/b. Le parti sono state avvisate a mezzo PEC e raccomandata. 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.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 1535, subalterno 17

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 1535, subalterno 45

**Confini:** I dati catastali sono coerenti con quanto rilevato a meno del numero civico che risulta essere assegnato e corrispondente al 3/B. L'immobile confina a Nord con corsia comune di movimentazione a Sud con terrapieno a Est con il subalterno 44 in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] a Ovest con il subalterno 46 in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED].

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

1/1 [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: corso Baldassare Scaduto 3/B Bagheria PA -

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

### 3. Stato di possesso

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 5. Creditori Iscritti

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.A., Unicredit S.p.A.

## 6. Comproprietari

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Corpo:** Abitazione e posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** corso Baldassare Scaduto n. 3/b - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - abitazione e posto auto coperto

**Prezzo da libero:** € 0,00



Beni in **Bagheria (PA)**  
Località/Frazione  
corso Baldassare Scaduto n. 3/b

### **Lotto: 001 - abitazione e posto auto coperto**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Documentazione completa così come attestato in sede di controllo preliminare depositato il 19/03/2018

#### **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

Trascrizione nn. 58093/37392 del 02/08/2007 nascente da Atto di compravendita del 02/08/2007 in favore della sig.ra [REDACTED] - Trascrizione nn. 51404/30388-51405/30389 del 27/09/2005 nascente da Atto di compravendita 21/09/2005 in favore della società [REDACTED] relativo al terreno edificabile identificato al foglio 6 p.lle 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 757/3, 812; - denuncia di successione di [REDACTED] del 25/05/1986 n. 34 vol. 3334 relativa a 2/6 indivisi delle p.lle 1437, 1438, 1439, 1440, 757/3 in favore di [REDACTED] - denuncia di successione del 12/01/2004 n. 49 vol. 74 regolata da testamento olografo del 07/06/2002 pubblicato con verbale ricevuto in data 04/12/2003 di [REDACTED] (deceduta il 27/07/2003) relativa a 4/6 indivisi delle p.lle 1437, 1438, 1439, 1440, 757/3 in favore di [REDACTED] - Trascrizione nn. 21738/16613 del 18/06/1996 nascente da atto di vendita dell'12/06/1996 in favore della sig.ra [REDACTED] relativo alla p.lla 323

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione e posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in corso Baldassare Scaduto n. 3/b**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: corso Baldassare Scaduto 3/B Bagheria PA - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 1535, subalterno 17, indirizzo corso Baldassare Scaduto snc, scala A, interno 3, piano 1, comune Bagheria, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 111, rendita € 453,19

Millesimi di proprietà di parti comuni: 49,77/1000

Confini: I dati catastali sono coerenti con quanto rilevato a meno del numero civico che risulta essere assegnato e corrispondente al 3/B. L'immobile confina a Nord con il subalterno 16 in testa a [REDACTED], a Sud con il subalterno 14 in testa a [REDACTED], a Est con terrazzo di copertura del corpo basso di collegamento con l'edificio B, a Ovest con pianerottolo e scala condominiali.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 1535, subalterno 45, indirizzo corso Baldassare Scaduto snc, interno A3, piano S1, comune Bagheria, categoria C/6, classe 3, consistenza 40, superficie 40, rendita € 74,37

Confini: I dati catastali sono coerenti con quanto rilevato a meno del numero civico che risulta



essere assegnato e corrispondente al 3/B.L'immobile confina a Nord con corsia comune di movimentazione a Sud con terrapieno a Est con il subalterno 44 in testa a [REDACTED] a Ovest con il subalterno 46 in testa a [REDACTED] e [REDACTED]

Note: Il bene costituisce una pertinenza esclusiva dell'abitazione individuata dalla particella 1535/17

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 24/07/2007 repertorio n. 15651 raccolta n. 4700 trascritto a Palermo il 02/08/2007 ai nn. 58093/37392, tramite cui la sig.ra [REDACTED] è entrata in possesso del bene da proprietà di [REDACTED]

Note sulla conformità catastale: Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale.



sovrapposizione ortofoto e estratto di mappa catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona Nord della città, a Nord del tratto urbano della SS113 e della ferrovia, lungo il corso Baldassare Scaduto, prolungamento dell'asse commerciale storico di corso Butera che collega il centro urbano di Bagheria con la frazione marinara di Aspra. Il bene si trova a ridosso di Villa Cattolica, villa settecentesca all'interno della quale è allestito il Museo Renato Guttuso, e del sito estrattivo storico delle cave di pietra calcarenitica detta "d'Aspra". L'edificio di cui fa parte l'immobile costituisce il mar-



gine Nord dello sviluppo urbano della città che nell'ultimo decennio si è attestato soprattutto lungo il corso Baldassare Scaduto.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie (buono), scuole primarie e secondarie (buono), magazzini e locali commerciali (buona), ristorazione (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aspra, frazione di Bagheria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Catalfano e Capo Zafferano.

**Attrazioni storiche:** Villa Cattolica.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 450 m, SS113 150 M, Autostrada A19 3200 m

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e posto auto coperto**

Il bene oggetto di perizia è un'abitazione al piano primo su di un unico livello esposta principalmente a Sud attraverso tre distinti balconi prospicienti il parcheggio interno privato. L'abitazione è composta da ingresso, cucina-pranzo con balcone, tre camere di cui due con balcone, corridoio di distribuzione, due bagni e ripostiglio. L'altezza utile interna è 2,78 m, tutti gli ambienti presentano pavimenti in mattonelle di gres ceramico e pareti tinteggiate, i bagni sono rivestiti nelle pareti e nei pavimenti in mattonelle di gres ceramico, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno con vetrocamera. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas e elementi radianti in alluminio; impianto idrico, impianto elettrico; impianto di videocitofono, antenna televisiva centralizzata.

Costituisce pertinenza dell'abitazione un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato ricadente al di sotto del corpo A del complesso, identificato dal numero di interno A3, esteso circa 40 mq. Il piano seminterrato presenta pavimenti in cemento liscio, pareti in calcestruzzo a facciavista e soffitto rifinito con intonaco cementizio. E' dotato di pozzetti per la raccolta e la canalizzazione delle acque meteoriche e di impianto di illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **157,96**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 0

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio di cui fa parte il bene è un complesso residenziale con accesso carrabile dalla pubblica via attraverso cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato. Il complesso è composto da due distinti corpi uno su strada corpo B e uno nella parte più interna del lotto, di cui fa parte il bene oggetto di perizia, corpo A. I due fabbricati sono unificati al livello seminterrato e terreno, mentre i piani superiori spiccano rispetto al basamento e presentano rispettivamente tre elevazioni fuori terra con copertura piana (corpo B) e quattro elevazioni fuori terra con copertura a doppia falda (corpo A). Si tratta di strutture in calcestruzzo armato con solai laterocementizi, balconi con solette a mensola e ringhiere in ferro, facciate intonacate e tinteggiate, infissi in legno con persiane in legno. Il copro su strada presenta il piano terra a destinazione commerciale con accesso diretto dalla pubblica via e parcheggio dedicato con accesso dalla via parallela sul fronte opposto, mentre gli accessi alle unità residenziali sono distinti per ciascun corpo e avvengono da androne condominiale. ciascuna scala è collegata con il piano seminterrato dove sono ubicati i posti auto. Il complesso residenziale presenta due accessi carrabili, rispettivamente lungo il corso Baldassare Scaduto e lungo la via S. Isidoro. Il complesso edilizio è stato edificato di recente (2007) e versa in ottime condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le parti comuni interne che esterne.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>in-sistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b>
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dati desunti da permesso di agibilità e abitabilità n. 140/08 del 16-12-2008

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con generatore di calore a fiamma alimentato a gas metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dati desunti da permesso di agibilità e abitabilità n. 140/08 del 16-12-2008

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

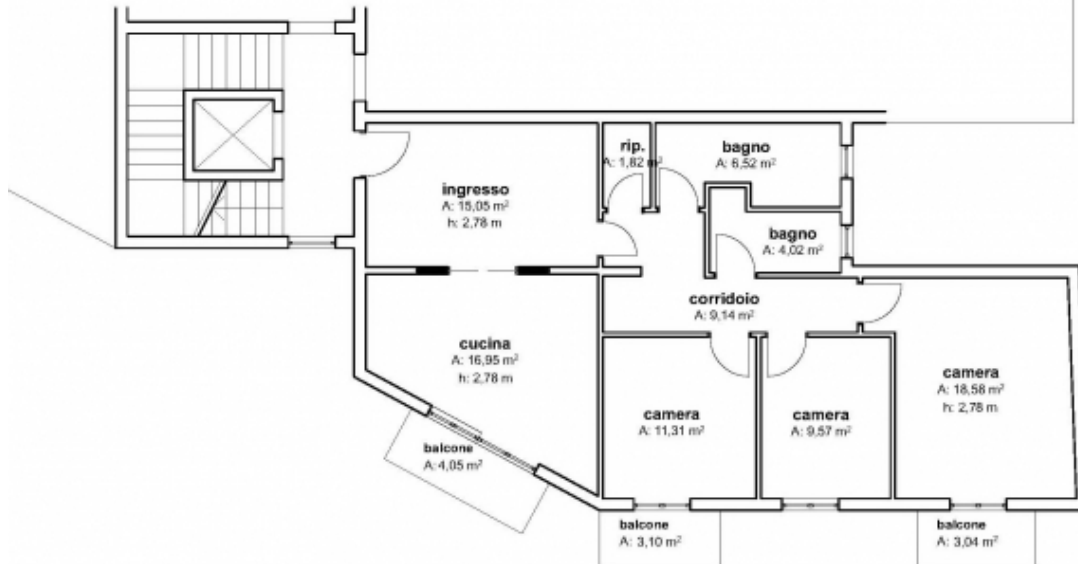
Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	dati desunti da permesso di agibilità e abitabilità n. 140/08 del 16-12-2008







PIANTA PIANO PRIMO



prospetto su via Baldassare Scaduto





civico



corpo A





corpo A



rampa





rampa



piano seminterrato





posto auto coperto



pianerottolo





ingresso



ingresso





cucina-pranzo

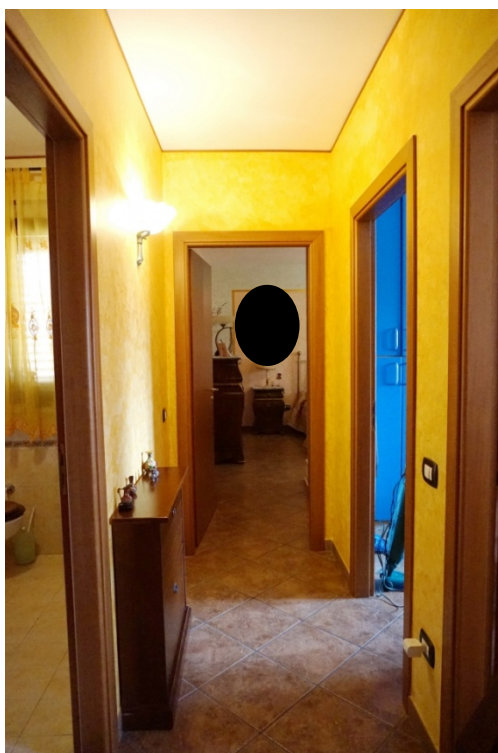


balcone





veduta



corridoio







ripostiglio



bagno





bagno



camera





camera



camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/09/2005.** In forza di denuncia di successione; registrato a Palermo, in data 26/11/1986, ai nn. 4145.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/09/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Polizzano, in data 12/06/1996, ai nn. ; trascritto a Palermo, in data 18/06/1996, ai nn. 16613/21738.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al**



**21/09/2005.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio Vincenzo Cottone, in data 24/12/2003, ai nn. ; registrato a Palermo, in data 30/12/2003, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/09/2005 al 02/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salvatore Li Puma, in data 21/09/2005, ai nn. ; registrato a Corleone, in data 26/09/2005, ai nn. 7033/1T; trascritto a Palermo, in data 27/09/2005, ai nn. 30388/51404.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giacomo Sanfilippo, in data 24/07/2007, ai nn. 15651/4700; trascritto a Palermo, in data 02/08/2007, ai nn. 58093/37392.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: lavori di costruzione di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica, il primo Corpo A, già esistente nel quale sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso, composto da piano terra e parziale piano primo, il secondo ed il terzo Corpo denominati B e C, giuntati tecnicamente tra loro, di nuova edificazione composti reciprocamente da piano scantinato, piano rialzato, piano primo e piano secondo da destinare ad attività commerciale e civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/06/2006

Abitabilità/agibilità in data 16/12/2006 al n. di prot. 140/08

Numero pratica: 15/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: opere in variante alla concessione nr. 42/04, consistenti nella:diversa distribuzione interna delle singole unità immobiliari destinate a civile abitazione; variazione del numero delle unità immobiliari dell'edificio "C" che da nr. 5 unità diventa 1 destinata sempre ad attività commerciale, con locale deposito annesso;cambio d'uso di una unità immobiliare posta nel corpo "A", da attività commerciale a civile abitazione; cambio d'uso del locale sottotetto del corpo "B", da deposito a civile abitazione.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/2007 al n. di prot. 38524

Abitabilità/agibilità in data 16/12/2008 al n. di prot. 140/08

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato.

##### 4.2 Conformità urbanistica:

###### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza di:	decreto dirigenziale n. 35 del 15 marzo 2017
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di



	<p>manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo <math>I_f = 5</math> mc/mq - altezza massima <math>H_m = 11</math> m. - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Il bene è il luogo di residenza della sig.ra [REDACTED] del suo coniuge [REDACTED] e dei loro figli entrambi minori dal 31/07/2007.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: atto del 22/06/2007; Importo ipoteca: € 2478500; Importo capitale: € 165000 in data 22/06/2007 ai nn. 15536/4620; Registrato a Bagheria in data 30/06/2007 ai nn. 1304/1T; Iscritto/trascritto a Palermo in data 20/09/2007 ai nn. 64049/7639

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: provvedimento del Tribunale di termini Imerese del 25-09-2017 rep. n. 1868 iscritto/trascritto a Termini Imerese in data 17/11/2017 ai nn. 45688/35451;

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 569,76

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Risultano somme dovute e scadute pari a 940,35 relative al biennio antecedente la data odierna

**Millesimi di proprietà:** 49,77/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Abitazione e posto auto coperto**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750:2005, che riporta i seguenti i criteri di computo: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- Abitazione 100%
- Balcone scoperto 25%
- Balcone coperto (chiuso su tre lati) 35%
- Terrazza scoperta 25%
- Terrazza coperta (chiusa su tre lati) 35%
- Terrazza non a livello 10%
- Lastrico solare 10%
- Patio 35%
- Porticato 35% (catastalmente a volte indicato come veranda o veranda coperta)
- Veranda 60% (intesa come balcone chiuso con infissi)
- Mansarda 35/50%
- Taverna 50%
- Cantina 25%; se direttamente collegata (Es. in una villa) 50%
- Magazzino 25%
- Locale tecnico, C.T. 25%
- Sottotetto agibile ma NON abitabile 25%
- Box auto/moto 50%
- Posto auto/moto scoperto 10%
- Posto auto/moto coperto 30%
- Giardino 10% (ragguagliato in base alla dimensione del lotto e del fabbricato)



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
abitazione	sup. esterna lorda	107,77	1,00	107,77
balconi scoperti	sup. esterna lorda	10,19	0,25	2,55
posto auto coperto	sup. esterna lorda	40,00	0,50	20,00
		<b>157,96</b>		<b>130,32</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bagheria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati





delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni civili, valore di mercato (€/mq) min. 820 max. 1100;

- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 923,53 valore massimo 1294,11.

- Compravendite effettivamente verificatesi dell'ultimo triennio antecedente la data di perizia: compravendita del 21/07/2016 rep. n. 67826; compravendita del 02/11/2016 rep. n. 18496.

### 8.3 Valutazione:

#### Segmento di mercato

Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale di recente costruzione siti nella zona di espansione del centro urbano di Bagheria.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare due contratti di immobili simili (cfr. all. L – 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;
  - superficie principale, superficie esterna lorda;
  - superficie secondaria, superfici degli spazi accessori ragguagliate secondo i rapporti mercantili.
- di seguito si riporta la tabella dei dati che riassume le caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di studio.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ A	SUBJECT
prezzo di mercato PRZ (euro)	135000	130000	-
data DAT (mesi)	18	30	0
superficie principale S1 (mq)	90,40	79,50	107,80
corte <25 COR< (mq)	25,00	0	0
corte >25 COR> (mq)	57,20	0	0
balcone scoperto BAL (mq)	0	13,40	10,20
lastrico solare LAS (mq)	0	85,80	0
sottotetto SOT (mq)	0	15,90	0
posto auto POS (mq)	14,00	1	40,00

Di seguito si riporta una tabella relativa agli indici mercantili utilizzati che sono stati dedotti dal mercato e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

indice e informazione	importo
saggio annuale di svalutazione del prezzo	0,05878
rapporto mercantile corte < 25	0,1
rapporto mercantile corte > 25	0,02
rapporto mercantile balconi	0,25
rapporto mercantile lastrico solare	0,1
rapporto mercantile posto auto	0,5

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.

#### Analisi dei prezzi marginali.

Data (DAT): il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno:



$$p_A(\text{DAT}) = 135000 * (0,05878/12) = 661,27 \text{ euro/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 130000 * (0,05878/12) = 636,78 \text{ euro/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S1) = 135000 / (90,40 + 0,10 * 525 + 0,02 * 57,20 + 0,50 * 14) = 1336,05 \text{ euro/mq}$$

$$p_B(S1) = 130000 / (79,50 + 0,35 * 13,40 + 0,10 * 85,80) = 1421,85 \text{ euro/mq}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S1) = 1336,05 \text{ euro/mq}$$

corte <25 (COR<): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{COR}<) = 1336,05 * 0,10 = 133,61 \text{ euro/mq}$$

corte >25 (COR>): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{COR}>) = 1336,05 * 0,02 = 26,72 \text{ euro/mq}$$

Balconi (BAL): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{BAL}) = 1336,05 * 0,25 = 334,01 \text{ euro/mq}$$

Lastrico solare (LAS): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{LAS}) = 1336,05 * 0,10 = 133,61 \text{ euro/mq}$$

Posto auto (POS): il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{POS}) = 1336,05 * 0,50 = 668,03 \text{ euro/mq}$$

Nella tabella di valutazione è riportata l'unità immobiliare di confronto in base al suo prezzo di mercato e alla superficie, in modo da calcolare il prezzo corretto. 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 prezzo marginale.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITA' B
PRZ (euro)	135000	130000
DAT (mesi)	(0-18)*661,27= -11902,90	(0-30)*636,78= -19103,42
S1 (mq)	(107,80-90,40)*1336,05= 23247,30	(123,17-86)* 1336,05= 40238,43
COR< (mq)	(0-25)*133,61= -3340,13	(0-0)*133,61= 0
COR> (mq)	(0-57,20)*26,27= -1528,44	(0-0)*26,27= 0
BAL (mq)	(10,20-0)*334,01= 3406,93	(10,20-13,40)*334,01= -1068,84
LAS (mq)	(0-0)*133,61= 0	(0-85,80)*133,61= -11463,32
POS (mq)	(40-14)*668,03= 17368,67	(40-0)*668,03= 26721,03
prezzo corretto (euro)	162251	165324

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:

$$\text{valore di mercato} = (162251 + 165324) / 2 = 163788 \text{ euro}$$

#### Quadro sintetico

Valutazione condotta con il metodo del confronto di mercato, market comparison approach (MCA). Il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene, non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	107,77	€ 1.257,00	€ 135.466,89



balconi scoperti	2,55	€ 1.257,00	€ 3.205,35
posto auto coperto	20,00	€ 1.257,00	€ 25.140,00
			€ 163.812,24
Valore complessivo intero			€ 164.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Su. Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	130,32	€ 164.000,00	€ 164.000,00

**8.4 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.	€ 24.600,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 940,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€138.000</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€163.000</b>

**Allegati**

- All. A - Avvisi di ricevimento della raccomandata e ricevuta PEC;
- All. B - documentazione anagrafica;
  1. estratto dal registro degli atti di matrimonio;
  2. certificati di residenza storici.
- All. C - Documentazione catastale:
  1. Visure catastali storiche;
  2. Estratto di mappa catastale;
  3. Planimetrie catastali;
  4. elaborato planimetrico;
- All. D - Documentazione grafica:
  1. cartografia, scala 1/2000;
  2. Ortofoto, scala 1/1000;
  3. Rilievo planimetrico, scala 1/100;
- All. E - Copia dell'atto di provenienza.
- All. F - Documentazione Edilizio-Urbanistica:
  1. Permesso di agibilità n. 140/08 del 16/12/2008;
  2. Pratica D.I.A. n. 15/07 del 21/05/2007;
  3. Concessione per la esecuzione di opere n. 42/06 dell'08/02/2006.
- All. G - Documentazione relativa alle spese di gestione
- All. H - Documentazione fotografica;
- All. I - Ispezione Ipotecaria;
- All. L - comparabili
  1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
  2. dati Nomisma;
  3. dati compravendite.

Data generazione:  
25-05-2018

L'Esperto alla stima



