

# Tribunale di Termini Imerese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **211/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2019 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

## PERIZIA



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Appartamento ubicato al terzo piano, lato Sx,  
dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).**

**Esperto alla stima:** Arch. Filippo Zerilli  
**Codice fiscale:** ZRLFPP61D16G273B  
**Partita IVA:** 03741720829  
**Studio in:** via Giuseppe Seminara 42/B - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918146418  
**Fax:** 0918146418  
**Email:** filippo.zerilli61@gmail.com  
**Pec:** filippo.zerilli@archiworldpec.it





## Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali sono cominciate in data 05.03.2019 alle ore 11,15 alla presenza dell'Avv. Vincenzo Durante, custode nominato nella procedura esecutiva R.G. n. 140/2015 e della proprietaria dell'appartamento, sig.ra omissis. Il C.T.U., alla costante presenza degli intervenuti, ha eseguito la ricognizione ed ispezione dell'appartamento ubicato al terzo piano, a sinistra salendo le scale, dell'edificio sito in Bagheria nella via Gumina n. 39; ha preso appunti su fogli separati, ha scattato delle fotografie ed ha eseguito il rilievo metrico integrale dell'immobile. Nel corso del sopralluogo, inoltre, si è appurato che non sussistono morosità condominiali. Alle ore 12,15 era redatto e sottoscritto il verbale che alla presente relazione viene accluso.





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano, lato Sx, dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento al 3 piano, a Sx.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** M.U., particella 5048, subalterno 6.

**Confini:** A Nord con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad Ovest con la Via Gumina; a Sud con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad Est con pozzo luce, scala condominiale e con appartamento complanare.

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**1/1 omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Palermo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: omissis.

### 3. Stato di possesso

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011.

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Possesso:** Occupato dalla Sig.ra omissis, in qualità di proprietario dell'immobile.

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

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011.

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.



**Creditori Iscritti:** Banca Antonveneta S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Antonveneta S.p.A.

## 6. Comproprietari

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Comproprietari:** Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** Via Gumina n. 39 (ex 37/A) - Bagheria (PA) - 90011

**Lotto:** 001 - Appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 65.393,80.

**Beni in Bagheria (PA)**  
**Via Gumina n. 39 (ex 37/A)**

**Lotto: 001 - Appartamento ubicato al terzo piano, lato Sx, dell'edificio sito a Bagheria, Via Gumina n. 39 (ex 37/A).**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Il C.T.U. rileva che è stato depositato il certificato notarile redatto dal Dott. Ugo Serio, Notaio in Palermo. Se ne può dedurre che la documentazione è completa.

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

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

**Identificativo corpo:** Appartamento 3 piano a Sx.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagheria (PA) CAP: 90010, Via Gumina n. 39 (ex 37/A)**



Note: L'abitazione è classificata, catastalmente, di tipo economico (A3), ma in verità possiede compimenti e rifiniture che la fanno rientrare, di certo, nella categoria di civile abitazione (A2). A questa, difatti, si è ispirato il sottoscritto per effettuarne la stima.

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

##### **1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxx - Residenza: Palermo - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno



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

Intestazione: omissis., M.U., particella 5048, subalterno 6, indirizzo Via Gumina 37/A, piano 3° e 5°, comune Bagheria, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 72,00, rendita € 296,96.

Derivante da: Atto di compravendita in notaio Letizia Russo di Palermo stipulato il 20.09.2006, rep. 31675/8871, trascritto a Palermo il 25.09.2006 ai nn. 58900/32715, da potere di omissis.

Confini: A Nord con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad Ovest con la Via Gumina; a Sud con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad Est con pozzo luce, scala condominiale e con appartamento complanare.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del bene corrispondono perfettamente a quelli indicati sia in atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

#### **Conformità catastale:**

Le irregolarità riscontrate rispetto alla planimetria catastale presentata in data 28.04.1964, consistono in una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Regolarizzabili mediante: presentazione del DOCFA

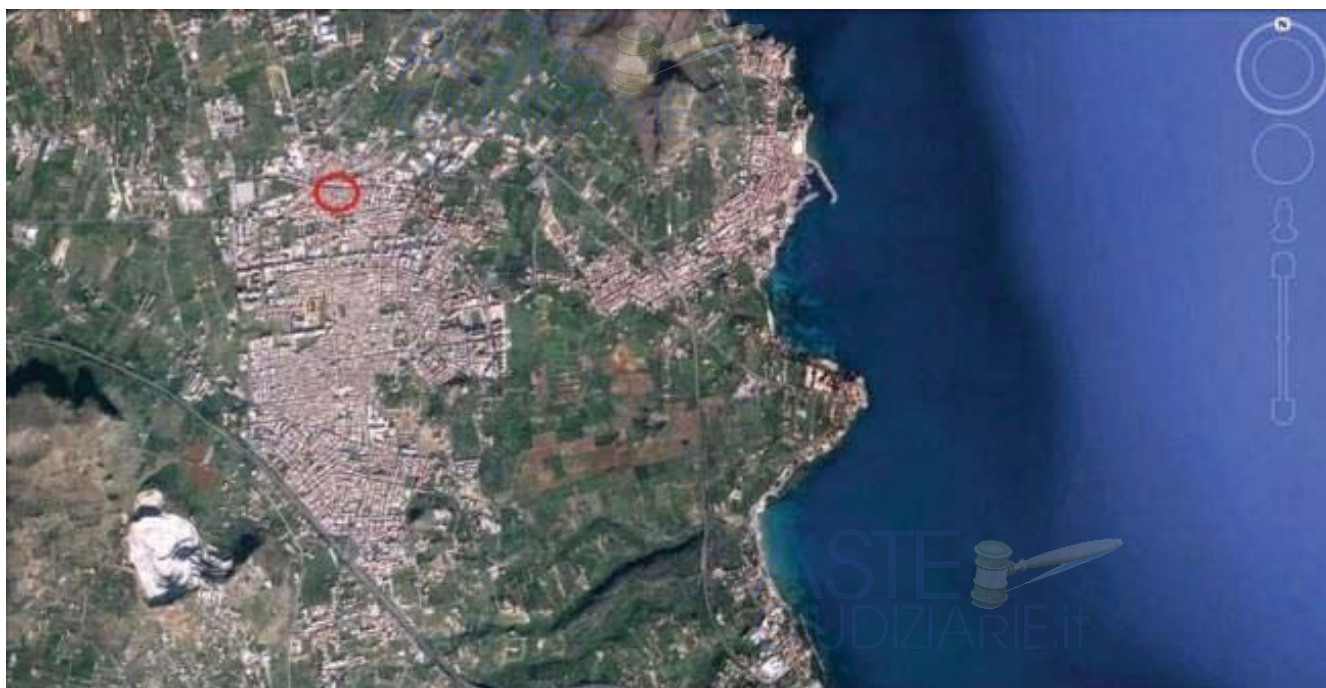


Immagine aerea della Città di Bagheria con cerchiata in rosso la zona dove ricade il bene staggito.





Dettaglio del quartiere ove è ubicato l'appartamento.

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

Bagheria sorge in una stretta piana, a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria è legata all'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforti che fu ultimato nel 1658. Il tessuto urbano si sviluppò tra il 1653 e il 1697 attraverso una serie di modeste costruzioni dove alloggiavano gli inservienti di Giuseppe Branciforti. Nel 1769 si venne a delineare l'asse principale dell'impianto urbanistico bagherese ad opera di Salvatore Branciforti - ovvero il Corso Butera, popolarmente detto Stratuni per differenziarlo dallo Stratinieddu (il Corso Umberto I) - insieme alla costruzione della Chiesa Madrice che fu ultimata nel 1771. Le ville sono quasi tutte del XVIII secolo e lo stile è barocco; non tutte visitabili e molte in stato di abbandono, rappresentarono, un tempo, le più pregiate residenze estive dell'aristocrazia palermitana. La città di Bagheria dispone di una stazione ferroviaria molto trafficata dai pendolari che si recano a Palermo ed è servita da alcune linee d'autobus dell'Azienda Siciliana Trasporti (AST): Palermo - Ficarazzi - Bagheria, Bagheria - Santa Flavia - Sant'Elia - Aspra e Bagheria - Casteldaccia - Altavilla Milicia; è, inoltre, collegata alla rete autostradale siciliana grazie all'omonima uscita della A19/A20, situata proprio all'interno del territorio urbano, posta al chilometro 12,2 dell'autostrada. Il quartiere in cui sorge il fabbricato in argomento è caratterizzato da strade strette e da edifici il più delle volte con diversi piani fuori terra.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale.

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: wifi.

**Servizi offerti dalla zona:** Mercato della frutta, negozi di diverso genere, scuole medie superiori.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Importanti centri limitrofi:** Palermo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Catalfano e la costa Tirrenica con la frazione marinara di Aspra.

**Attrazioni storiche:** Ville settecentesche e museo dedicato al pittore Renato Guttuso.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria linea Palermo-Catania-Messina a circa 500 mt., Fermata autobus per Palermo a circa 200 mt., A poco più di un Km svincolo autostradale A19 PA-CT a circa 4 Km.

### Appartamento 3 piano a Sx - Abitazione di tipo economico [A3]

L'edificio di cui fa parte l'unità abitativa è sito in centro storico del Comune di Bagheria (vedi foto aeree che precedono), in prossimità della stazione ferroviaria ed a circa di 4 Km dallo svincolo autostradale



PA-CT-ME. Lo stabile fu realizzato circa 56 anni orsono a seguito del rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Bagheria, del Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili del 30.03.1963 pratica n. 1136/II° cui seguì il certificato di abitabilità e/o agibilità del 03.07.1963; si sviluppa con cinque elevazioni fuori terra (foto n. 1 e 2), compreso il lastrico solare, ha una struttura portante in cemento armato formata da travi o plinti in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai che intersecandosi in senso orizzontale e verticale formano una "rete" a maglie chiuse. I muri di tamponamento sono elevati con blocchetti di tufo o cemento-pomice e sono rifiniti con intonaco per esterni tipo "Li Vigni". La copertura è piana, a terrazzo praticabile. L'accesso avviene dalla Via Gumina n. 39 (ex 37/A) che immette in un androne e corpo scala (foto n. 3), quest'ultimo collocato in posizione laterale rispetto al corpo di fabbrica. La scala, anch'essa in c.a., è realizzata con solette rampanti rivestite con lastre di marmo (foto n. 4), mentre le pareti sono definite con semplice intonaco per interni e due mani di idropittura lavabile. L'appartamento in parola è ubicato al piano terzo, a sinistra salendo le scale (foto n. 5), dell'edificio ed ha una superficie commerciale complessiva, calcolata secondo le indicazioni fornite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa) e dall'Agenzia delle Entrate, di circa mq 77,36, quale somma di mq 74,00 (superficie coperta), di mq 2,23 relativa al balcone, già ragguagliata ad  $\frac{1}{4}$  della superficie reale (mq. 8,90) e di mq. 1,13 relativa al vano lavanderia ubicato al quinto piano, già ragguagliata al 20% dell'intera superficie (mq. 5,65). Si compone di un ingresso-disimpegno (foto n. 6 e 7), cucina-soggiorno con attinente balcone rivolto sulla Via Gumina (foto n. 8-9 e 10), di un'ampia camera da letto con affaccio sulla Via Gumina (foto n. 11 e 12), di un piccolo ripostiglio adiacente l'ingresso, di un w.c. bagno (foto n. 13 e 14) e di una cameretta adibita a ripostiglio (foto n. 15 e 16). In merito alle rifiniture interne riferisce: i pavimenti sono in ceramica di grande formato; le porte interne in legno tamburato colore noce con inserti in vetro e di discreta qualità ad eccezione della porta d'ingresso che è semi blindata e rivestita in legno (foto n. 5). Gli infissi esterni sono in legno color noce con vetrocamera, zanzariere e serrande in PVC; il bagno è equipaggiato con vasca, lavello, vaso igienico e bidet ed è rivestito con ceramica nei toni del verde oliva, così il pavimento. Gli intonaci interni sono completati al civile e definiti con due mani di idropittura lavabile con effetto "tampone". Il disimpegno ed il bagno sono controsoffittati e dotati di illuminazione ad incasso. Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. Il balcone che fronteggia la via pubblica è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con bordure in marmo bianco, mentre i parapetti sono in ferro verniciato. Inoltre, nella cucina-soggiorno e nella camera da letto sono collocate delle pompe di calore per la climatizzazione invernale ed estiva. L'appartamento, che non è dotato di attestato di conformità energetica (APE), è in buone condizioni d'uso e di manutenzione, atteso che è stato ristrutturato nell'anno 2006. Il costo per conseguire l'APE è estremamente variabile: si va dai circa 60 euro se richiesto on line presso studi specializzati, ai 150 euro se redatto da tecnici locali, oltre cassa ed IVA dovuta per legge. Il C.T.U. decurrerà dalla stima il costo di € 150. All'interno della cucina-soggiorno, e precisamente nella parete posta sul lato Sud, sono presenti delle macchie di umidità, segno tangibile di infiltrazioni d'acqua (foto n. 17). Al quinto piano, porta di accesso di sinistra ed una volta entrati nel terrazzo seconda porta a destra (foto n. 18 e 19), c'è un vano lavanderia (foto n. 20-21) di pertinenza all'appartamento e di proprietà della stessa debitrice (si consulti il titolo di proprietà in allegato n. 1) che versa in cattive condizioni. Infine, segnala la necessità di eseguire lavori condominiali accertato che vi sono consistenti penetrazioni d'acqua nel vano scala. Il C.T.U., previo comparazione tra lo stato di fatto ed i grafici approvati dal Comune di Bagheria (vedi i documenti in allegato n. 3), ha notato che il box realizzato nel balcone prospiciente la via Gumina (foto n. 2-22 e 23) non è inserito nei grafici assentiti e, pertanto, figura abusivo. La regolarizzazione di quest'ultimo non potrà avvenire in quanto il territorio del comune di Bagheria è sottoposto a vincolo paesaggistico e la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo difficilmente rilascerà il Nulla Osta in sanatoria; per questo motivo ne prevede la rimozione. L'infisso dismesso (foto n. 8 e 10), inoltre, dovrà essere ricollocato per ristabilire il decoro del prospetto ed assicurare l'isolamento termo-acustico alla cucina.

Superficie complessiva di circa mq **77,36**.

E' posto al piano: terzo (salendo le scale a sinistra)

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 (ex 37/A); ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. cinque, compreso il lastrico solare. piani complessivi di cui fuori



terra n. cinque. e di cui interrati n. nessuno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'appartamento pignorato sono buone.

L'intero appartamento è stato ristrutturato circa 13 anni fa.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>serrande avvolgibili</b> ; materiale protezione: <b>pvc</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Note: Gli infissi sono dotati di zanzariere.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno con vetrate centrali</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in conci di tufo o similari</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>Blindato. Acciaio e legno.</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> ; rivestimento: <b>marmo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>non a norma</b> ;
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>appare rispettoso delle normative vigenti, ma non è stato esibito il certificato di conformità</b> ;
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> ; rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> ; recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ; ispezionabilità: <b>sufficiente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>rispettoso delle normative, ma non dotato di certificazione di conformità</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>con autoclave</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle normative, ma privo del certificato di conformità</b> ;

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato esibito il certificato di conformità dell'impianto elettrico durante il sopralluogo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La climatizzazione estiva ed invernale è assicurata da pompe di calore collocate in alcuni ambienti (cucina-soggiorno e camera matrimoniale) che, tuttavia, sono amovibili e dunque non fanno parte integrante dell'appartamento.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.



Foto n. 1. I prospetto prospiciente la Via Gumina. La freccia verde indica l'appartamento pignorato ubicato al terzo piano dell'edificio composto da cinque elevazioni fuori terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 2. Altra visione dell'edificio. la freccia rossa indica il box realizzato abusivamente.



Foto n. 3. L'androne del palazzo.





Foto n. 4. La scala condominiale realizzata in c.a. e rivestita con lastre di marmo.



Foto n. 5. Porta di ingresso all'appartamento ubicato al terzo piano a sinistra salendo le scale.



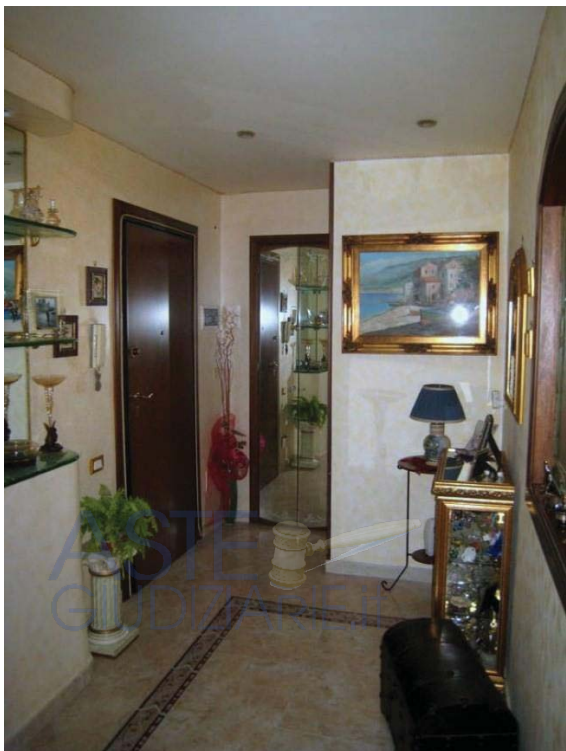


Foto n. 6. L'ingresso-disimpegno.



Foto n. 7. Il disimpegno visto dal portone di ingresso.



Foto n. 8. La cucina-soggiorno vista dal disimpegno.





Foto n. 9. La zona cucina-pranzo da altra angolazione.



Foto n. 10. Altra visione della cucina-soggiorno con affaccio sulla via Gumina.





Foto n. 11. La camera matrimoniale si affaccia sulla via Gumina. Foto n. 12. Altra immagine della camera matrimoniale.



Foto n. 13. Il w.c. bagno si affaccia sul pozzo luce.



Foto n. 14. Altra foto del w.c. bagno.





Foto n. 15. La cameretta adibita a ripostiglio.

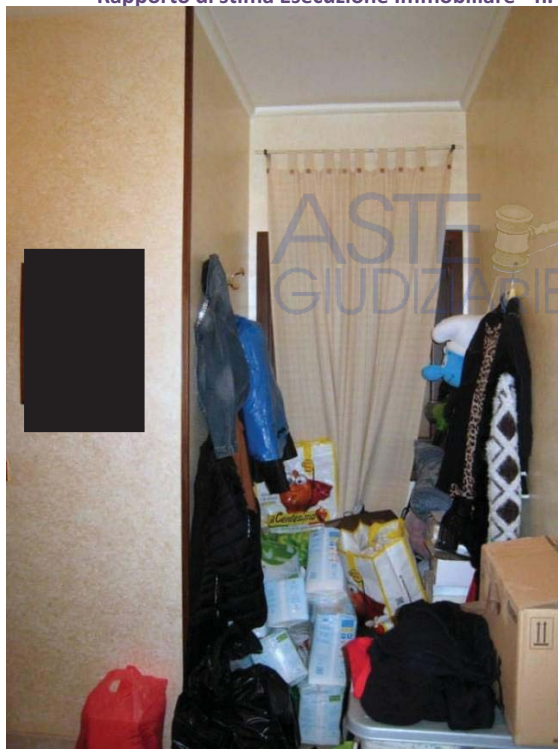


Foto n. 16. La cameretta si apre sul pozzo luce.



Foto n. 17. La macchia di umido presente all'interno della cucina-soggiorno e precisamente sulla parete Sud.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 18. Il vano lavanderia ubicato al piano quinto lato sinistro seconda porta a destra.



Foto n. 19. Altra immagine del vano lavanderia di pertinenza dell'appartamento.





Foto n. 20. L'interno del vano lavanderia.



Foto n. 21. Il tetto della lavanderia è in cattive condizioni.





Foto n. 22 Il box prospiciente la via Gumina, realizzato abusivamente.



Foto n. 23 L'interno del box realizzato con pannelli in alluminio e adiacente alla cucina.

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:





Numero pratica: 1136/II°

Intestazione: Costruzione di un immobile in via Gumina a Bagheria.

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: costruzione di un immobile ad uso di civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 30/03/1963.

Abitabilità/agibilità in data 03/07/1963.

NOTE: I lavori sono iniziati il 30.03.1963 e sono stati conclusi il 24.06.1963, come è dato evincersi dalla lettura dell'Autorizzazione di Abitabilità accluso in allegato n. 3.



#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria assentita con Nulla Osta per l'Esecuzione Opere Edili del 30 Marzo 1963 pratica n. 1136/II°.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di alcuni ambienti interni all'appartamento.

CILA Tardiva: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Piano regolatore generale

Decreto dirigenziale n. 35 del 15 marzo 2017 di approvazione del piano regolatore generale di Bagheria, trasmesso dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica.





Zona omogenea:	Centro storico, disciplinato da apposito Piano Particolareggiato.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 13 - Manutenzione ordinaria (a)</p> <p>* Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);</li> <li>- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;</li> <li>- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;</li> <li>- i movimenti di terra ad uso agricolo che non modificano sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).</li> </ul> <p>* La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è subordinata a comunicazione agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, contenente la descrizione dei lavori, da effettuarsi a cura del committente, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione è richiesta tenendo conto della particolare pregevolezza dei siti e dell'ambiente urbano oggetto del Piano.</p> <p>* Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al 9</p> <p>Titolo IV salvo specifiche indicazioni e/o limitazioni contenute nelle norme relative a ciascun contesto o tessuto.</p> <p>Art. 14 - Manutenzione straordinaria (b)</p> <p>* Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.</p> <p>* Sono lavori di manutenzione straordinaria gli</p>



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it


interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale fatiscente nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno, purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;
- i lavori di controsoffittatura dei locali;
- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
- la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

\* Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di pesatura;</li> <li>- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;</li> <li>- passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;</li> <li>- vasche di trattamento e di decantazione;</li> <li>- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;</li> <li>- impianti di depurazione delle acque.</li> </ul> <p>* Per quanto attiene alle caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo IV, salvo specifiche indicazioni e/o limitazioni contenute nelle norme relative a ciascun contesto o tessuto.</p> <p>* Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione come previsto dal successivo art. 30.</p> <p>* Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica, l'autorizzazione deve essere esplicita.</p> <p>Art. 41 - Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico – U.E. a torre e U.E. in linea; U. E. Isolata (d1)</p> <p>* Comprendono le unità edilizie di recente costruzione che presentano caratteri morfologici e tipologici non coerenti con il tessuto storico preesistente e prive di qualità architettoniche e ambientali.</p> <p>* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione senza aumento dei volumi originari.</p> <p>* Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che coinvolgano il rifacimento dei prospetti, o di demolizione e nuova edificazione, gli interventi devono essere volti alla ricomposizione di forme semplici secondo un rapporto che privilegi la presenza dei volumi pieni e di aperture di dimensioni contenute (porte, finestre, balconi).</p> <p>* L'aggetto dei balconi nel caso di rifacimento dei prospetti o nei casi di nuove aperture e di nuove costruzioni non può essere superiore alla larghezza del marciapiede antistante l'unità edilizia, con un minimo di 50 cm ed un massimo di ml 1.00, è fatto divieto della costruzione di linee definite da balconate continue.</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:	Vedi le norme di attuazione riportate.
Rapporto di copertura:	Vedi le norme di attuazione riportate.
Altezza massima ammessa:	Vedi le norme di attuazione riportate.
Volume massimo ammesso:	Vedi le norme di attuazione riportate.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento pignorato è conforme allo strumento urbanistico vigente al tempo della sua realizzazione, anno 1963, accertato che è stata rilasciata, dal Comune di Bagheria, l'Autorizzazione alla Agibilità-Abitabilità in data 03.07.1963 (si consulti il documento in allegato N. 3).

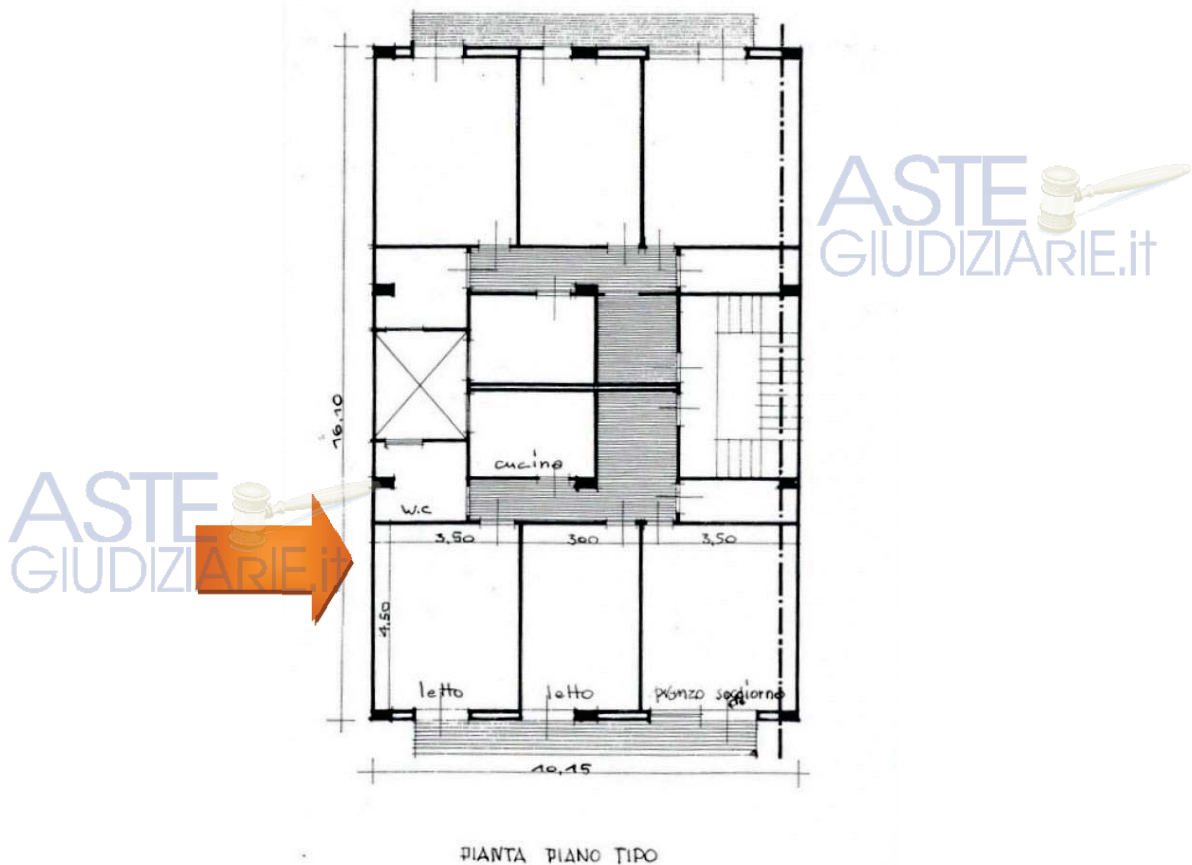


Appartamento 3 piano a Sx. - Stralcio del vigente P.R.G. Evidenziata in giallo l'area dove è ubicato l'appartamento pignorato. L'edificio ricade in zona "A2" tessuti urbani di valore storico ambientale.

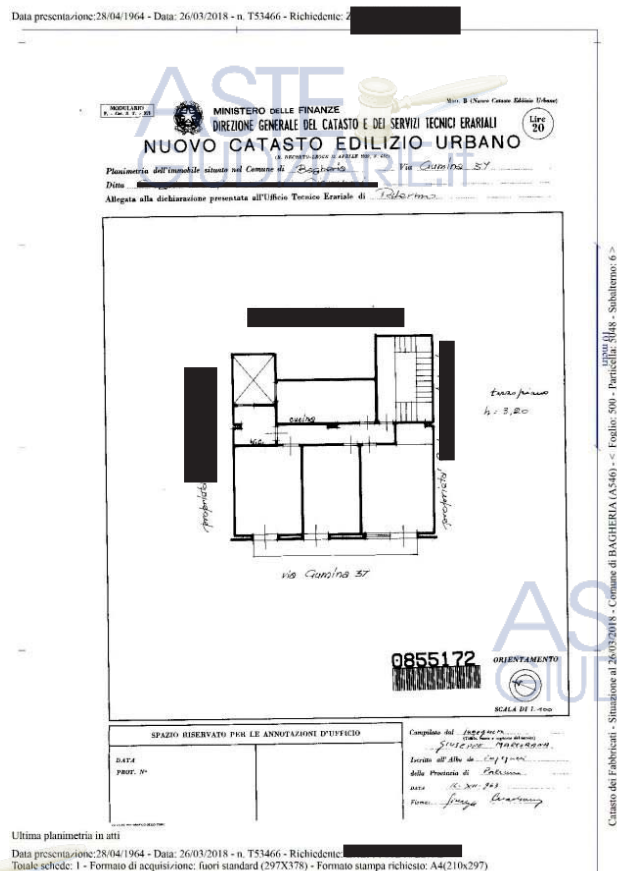
SIMBOLO / ZONA OMOGENEA	DEFINIZIONE	SIMBOLO
<b>A</b>	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (I1)	• • • • •
<b>A1</b>	EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE CON PERTINENZE, GIARDINI STORICI E AREE DI CONTESTO	
<b>→ A2</b>	TESSUTI URBANI DI VALORE STORICO AMBIENTALE	
<b>B</b>		
<b>B1</b>	TESSUTI URBANI SATURI DELLA CITTA' CONSOLIDATA	
<b>B2</b>	AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO	
<b>B3</b>	AREE URBANE DI MARGINE DI COMPLETAMENTO	
<b>B4</b>	AREE URBANE DI COMPLETAMENTO E/O SATURE CON PIANI URBANISTICI ESECUTIVI OPERANTI (P. di L. e P. di Z.)	
<b>B5</b>	AREE URBANE DI MARGINE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO - ZONA DI COMPENSAZIONE	

Appartamento 3 piano a Sx. - Legenda con individuata la zona "A2" - tessuti urbani di valore storico ambientale.





Appartamento 3 piano a Sx. - Pianta Piano Terzo come assentita con Nulla Osta per Esecuzione Opere Edili del 30.03.1963.



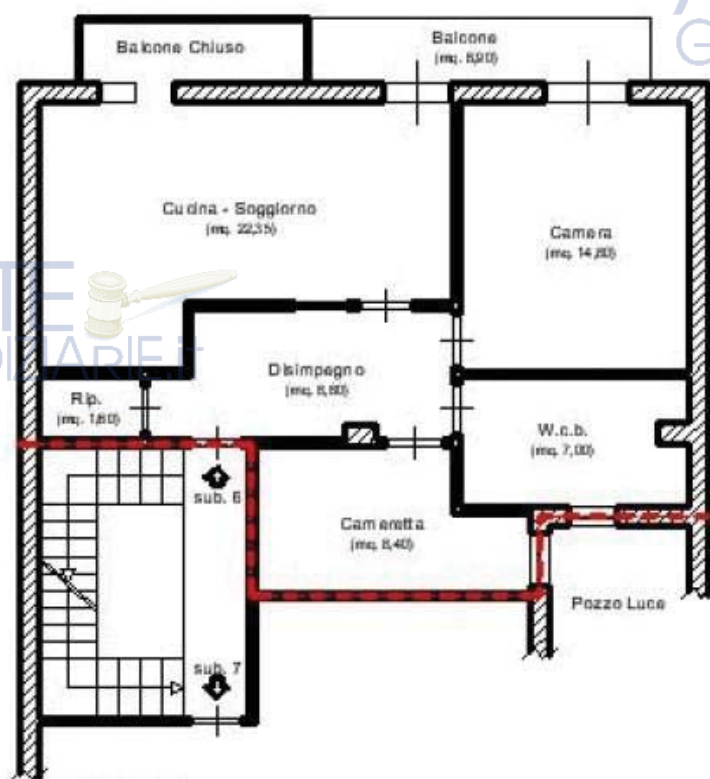
Appartamento 3 piano a Sx. - Planimetria catastale del piano terzo. M.U. p.la 5048 sub. 6.



## Pianta Piano Terzo

fg. 500 p.IIa 5048 sub. 6

Via Gumina



### LEGENDA

Superficie Coperta Appartamento Piano Terzo mq. 74,00

Superficie Balcone mq. 8,90 x 25% = mq. 2,23

Superficie Lavanderia Piano Quinto mq. 5,65 x 20% = mq. 1,13

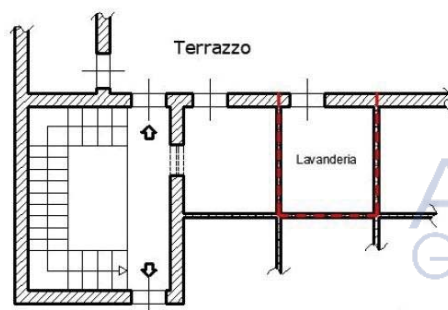
Superficie Commerciale Complessiva

mq. 74,00 + mq. 2,23 + mq. 1,13 = mq. 77,36

Appartamento 3 piano a Sx. - Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento identificato col subalterno 6.

## Pianta Piano Quinto

fg. 500 p.IIa 5048 sub. 6



Appartamento 3 piano a Sx. - Planimetria della Lavanderia ubicata al piano quinto e di pertinenza dell'appartamento.



**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dalla Sig.ra omissis, in qualità di proprietaria dell'immobile.

Note: Giova evidenziare che l'unità immobiliare di proprietà della debitrice, fin dalla prima denuncia catastale, è identificata con la p.lla 5048 sub 6. La planimetria ad essa corrispondente, tuttavia, riconosce l'appartamento complanare e con affaccio sulla Via Gumina che, invero, da lungo tempo è nel possesso e nella detenzione dalla sig.ra omissis.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 Banca Antonveneta S.p.A. Banca Antonveneta S.p.A. contro omissis; Derivante da: Finanziamento concesso al sig. xxxxxxxxxx; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di Notaio Letizia Russo in data 20/09/2006 ai nn. 31676/8872; Registrato a Palermo; Iscritto/trascritto a Palermo in data 25/09/2006 ai nn. 58901/18751

**6.2.2 Altri Pignoramenti:**

Nessuna.

**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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non è dotato di ascensore.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Appartamento 3 piano a Sx - Abitazione di tipo economico [A3]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I Criteri di computo della "superficie commerciale" sono quelli indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate).

Superfici principali:

Superficie utile netta calpestabile 100%;

Muri perimetrali 100% calcolare fino allo spessore max di 50 cm;

Muri perimetrali in comunione 50% calcolare fino allo spessore max di 25 cm;

Mansarde 75% altezza media minima mt 2,40;

Sottotetti non abitabili (mansarda) 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50;

Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, altezza media minima mt 2,40;

Soppalchi non abitabili 15%;

Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;

Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;

Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;

Superfici di ornamento:

Balconi e Lastrici solari 25%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Terrazzi e Logge 35%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Terrazzi di attici (a tasca) 40%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Portici e Patii 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Corti e Cortili 10%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%;

Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%;

Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione.	sup reale lorda	77,36	1,00	77,36
		<b>77,36</b>		<b>77,36</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2018.

Zona: Bagheria.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800.

Valore di mercato max (€/mq): 1.100.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il C.T.U. si avvale, per la valutazione, dei prezzi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I.. L'Osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); A destinazione commerciale (negozi); A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati); A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing. Sono inoltre stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:
- Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme; Istat; Econpubblica - Università Bocconi; Banca d'Italia. E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è affidabile ed applicabile al caso di specie.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bagheria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'Osservatorio immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate riporta i valori di mercato per immobili di tipo residenziale relativi alle zone del centro urbano di Bagheria. Essi vanno da un minimo di € 800/mq ad un massimo di € 1100/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento 3 piano a Sx.. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.893,80.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione.	77,36	€ 1.050,00	€ 81.228,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.228,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. detrazione del 15.00%			€ -12.184,20
Redazione dell'APE detrazione di € 150.00			€ -150,00
Valore corpo			€ 68.893,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.893,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.893,80

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 3 piano a Sx.	Abitazione di tipo economico [A3]	77,36	€ 68.893,80	€ 68.893,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Rimozione del box in alluminio realizzato illegittimamente nel balcone prospiciente la Via Gumina. € -500,00

Presentazione del DOCFA per l'aggiornameto della planimetria catastale € -500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento, stante la sua modesta estensione e la sua configurazione spaziale, non si presta ad essere suddiviso e dovrà essere venduto in un'unica soluzione.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e diritto in cui si trova: € 65.393,80**

**Allegati**

Allegato N. 1: Verbale di primo sopralluogo; Certificati anagrafici; Copia del titolo di proprietà in capo alla debitrice ed alla sua dante causa. Allegato N. 2: Estratto di mappa catastale con segnata la p.la che identifica il fabbricato; Planimetrie catastali dell'appartamento oggetto di pignoramento, sub 6, e di quello complanare, sub 7; Visura storica catastale dell'appartamento staggito. Allegato N. 3: Copia del Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili del 30.03.1963; Copia del progetto accluso al Nulla Osta del 30.03.1963; Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 03.07.1963; Allegato N. 4: Pianta dello stato di fatto dell'appartamento oggetto di stima; Tabella dei valori immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate; Allegato N. 5: Notifiche alle parti della CTU con gli allegati.

Data generazione:  
12-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Filippo Zerilli**