

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

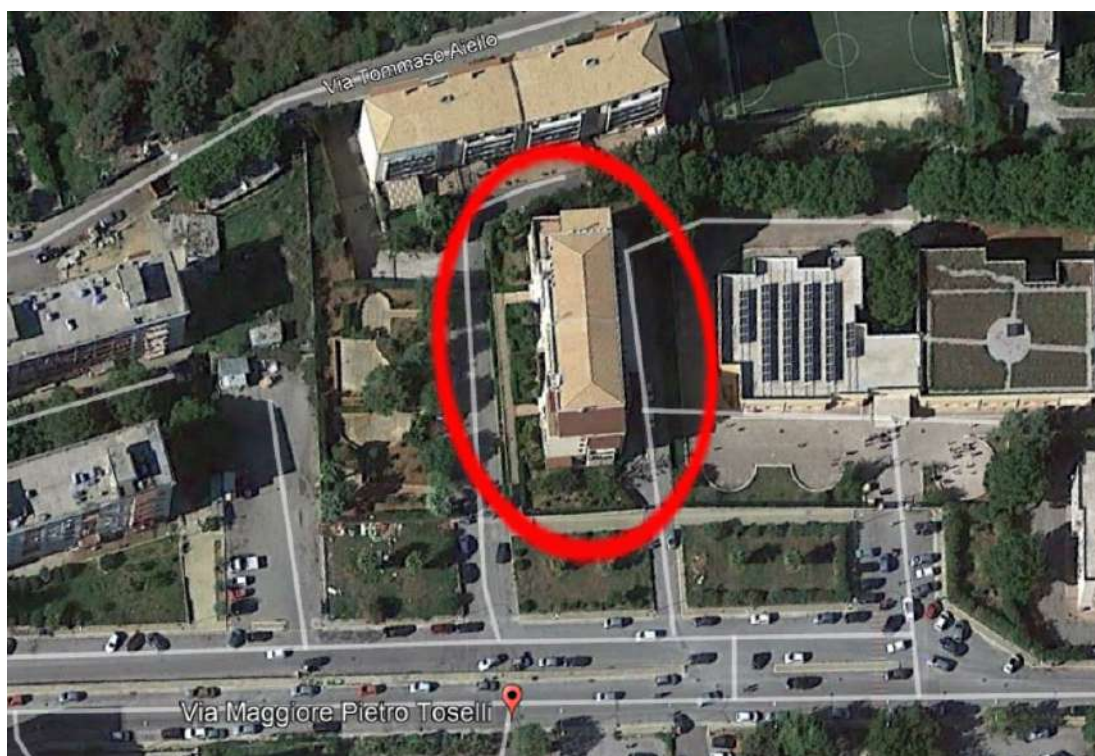
N° Gen. Rep. **87/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Daniele Gallucci

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Lotto Unico



Esperto alla stima:

Arch. Anna Graziano

Codice fiscale:

06471640828

Partita IVA:

via Donatello 28 - 90011 Bagheria

Studio in:

3927833961

Telefono:

arch.anna_graziano@libero.it

Email:

anna_graziano@archiworldpec.it

Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: foglio 11, particella 4808, subalterno 15.

Confini: Confinante a nord con la part.lla 4405, ad est con le part.lle 4790-4768, a sud con le part.lle 4321-4319-4318-4457, ad ovest la part.lla 4457.

Corpo: Corpo B

Categoria: Posto auto [PA]

Dati Catastali: foglio 11, particella 4808, subalterno 39

Confini: Confinante a nord con la part.lla 4405, ad est con le part.lle 4790-4768, a sud con le part.lle 4321-4319-4318-4457, ad ovest la part.lla 4457.



2. Quota e tipologia del diritto

Beni: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Residenza: via Maggiore Toselli n°4/A



- Stato Civile: **OMISSIS**
- Regime Patrimoniale: **OMISSIS**
- Data Matrimonio: **OMISSIS**

Corpo: Corpo B

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Residenza: via Maggiore Toselli n°4/A
- Stato Civile: **OMISSIS**
- Regime Patrimoniale: **OMISSIS**
- Data Matrimonio: **OMISSIS**

3. Stato di possesso

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Corpo B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corpo B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Corpo B

Creditori Iscritti: OMISSIS



6. Comproprietari

Beni: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo B

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Beni: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Misure Penali: /

Corpo: Corpo B

Misure Penali: /

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Corpo A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Corpo B

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Maggiore Toselli n°4/A - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Lotto Unico

Prezzo da libero: € 111.946,91

Prezzo da occupato: € 106.349,56, è stata applicata una decurtazione pari al 5%.



Beni in Bagheria (Palermo) Località/Frazione Bagheria
via Maggiore Toselli n°4/A

Lotto: 001 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Si - Agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998.

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

Si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo A.

Appartamento [A] sito in via Maggiore Toselli n°4/A, Bagheria.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Maggiore Toselli n°4/A

- Stato Civile: OMISSIS

- Regime Patrimoniale: OMISSIS

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- foglio 11, particella 4808, subalterno 15, indirizzo via Maggiore Toselli n°4/A, scala B, interno 2, piano Terra, comune Bagheria, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 118 mq escluse aree scoperte pari a 110 mq, rendita € 418,33.

Derivante da:

Fg.11, part.IIa 4808, sub.15 (catasto Fabbricati)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2014:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2014 protocollo n. PA0011409 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2674.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2002:

- COSTITUZIONE del 24/09/2002 protocollo n. 374830 in atti dal 24/09/2002 COSTITUZIONE (n. 3780.1/2002).

Fg.11, part.IIa 4808 (Ente Urbano)

Area di enti urbani e promiscui dal 29/01/2002

- Tipo mappale del 29/01/2002 protocollo n. 44892 in atti dal 29/01/2002 (n. 44892.1/2002).



Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4787 - foglio 11 particella 4789.

Fg.11, part.lla 4787 (catasto terreni)

Situazione dell'Immobilabile dal 27/04/2001:

- FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 protocollo n. 185753 in atti dal 27/04/2001 (n. 185753.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 949 - foglio 11 particella 4399.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4788 - foglio 11 particella 4789 - foglio 11 particella 4790.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico (Fg.11, part.lla 949):

- Impianto meccanografico del 08/03/1988

Fg.11, part.lla 4789 (catasto terreni)

Situazione dell'Immobilabile dal 27/04/2001:

- FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 protocollo n. 185753 in atti dal 27/04/2001 (n. 185753.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 949 - foglio 11 particella 4399.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4787 - foglio 11 particella 4788 - foglio 11 particella 4790.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/08/1996 (part.lla 4399):

- FRAZIONAMENTO del 26/08/1996 in atti dal 26/08/1996 (n. 5984.10/1996).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 947.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4400 - foglio 11 particella 4401.

Confini: Confinante a nord con la part.lla 4405, ad est con le part.lle 4790-4768, a sud con le part.lle 4321-4319-4318-4457, ad ovest la part.lla 4457.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale

Durante la fase di sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato di fatto rilevato che si elencano di seguito:

- leggera traslazione della posizione dei tramezzi che configurano i vani;
- demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed una camera, con il conseguente cambio di configurazione del vano ora unico ed adibito a cucina- soggiorno;
- realizzazione di n°3 tramezzi in prossimità dell'ingresso all'immobile, per dividere l'unico grande vano in due differenti, di cui uno adibito ad ingresso con annesso ripostiglio ed un altro a camera da letto;
- alcune aperture risultano dal rilievo dello stato dei luoghi ridotte o ampliate, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- realizzazione di n°2 verande entrambi prospicienti su corte interna.

Note: In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica, di seguito meglio descritte, è



necessaria la redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.
Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....900,00 €.

Espropriazione per pubblica utilità: NO

Note generali: Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è indicato come posto al piano terra, sia nei dati catastali che nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella relazione notarile. Ma secondo grafici di progetto allegati alla variante di Concessione Edile n°28/99 del 14.12.1999 lo stesso è posto ad una quota coincidente con il piano rialzato, come effettivamente risulta nello stato dei luoghi.

Identificativo corpo: Corpo B.

Posto Auto [PA] sito in via Maggiore Toselli n°4/A, Bagheria.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Maggiore Toselli n°4/A

- Stato Civile: OMISSIS

- Regime Patrimoniale: OMISSIS

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- foglio 11, particella 4808, subalterno 39, indirizzo via Maggiore Toselli , piano S1, comune Bagheria, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 20,14.

Derivante da:

Fg.11, part.IIa 4808, sub.39 (catasto Fabbricati)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2014

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2014 protocollo n. PA0011432 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2697.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2002

- COSTITUZIONE del 24/09/2002 protocollo n. 374830 in atti dal 24/09/2002 COSTITUZIONE (n. 3780.1/2002).

Fg.11, part.IIa 4808 (Ente Urbano)

Area di enti urbani e promiscui dal 29/01/2002

- Tipo mappale del 29/01/2002 protocollo n. 44892 in atti dal 29/01/2002 (n. 44892.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4787 - foglio 11 particella 4789.



Fg.11, part.lla 4787 (catasto terreni)

Situazione dell'Immobilabile dal 27/04/2001

- FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 protocollo n. 185753 in atti dal 27/04/2001 (n. 185753.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 949 - foglio 11 particella 4399.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4788 - foglio 11 particella 4789 - foglio 11 particella 4790.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico (Fg.11, part.lla 949)

- Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Fg.11, part.lla 4789 (catasto terreni)

Situazione dell'Immobilabile dal 27/04/2001

- FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 protocollo n. 185753 in atti dal 27/04/2001 (n. 185753.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 949 - foglio 11 particella 4399.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4787 - foglio 11 particella 4788 - foglio 11 particella 4790.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/08/1996 (part.lla 4399)

- FRAZIONAMENTO del 26/08/1996 in atti dal 26/08/1996 (n. 5984.10/1996).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 11 particella 947.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 11 particella 4400 - foglio 11 particella 4401.

Confini: Confinante a nord con la part.lla 4405, ad est con le part.lle 4790-4768, a sud con le part.lle 4321-4319-4318-4457, ad ovest la part.lla 4457.

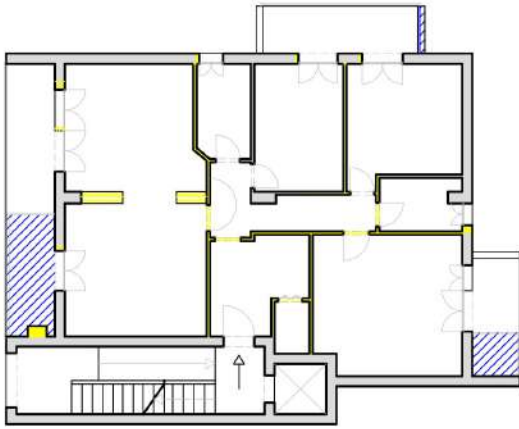
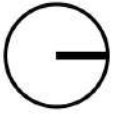
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: : I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

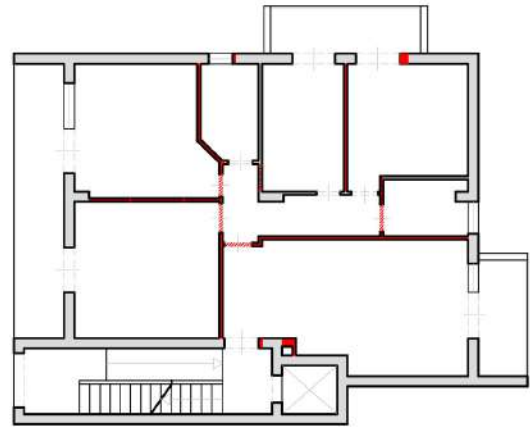
Durante la fase di sopralluogo, non sono state rilevate particolari difformità, in quanto trattasi di posto auto la cui delimitazione dell'area, è data dalla segnalazione orizzontale, quest'ultima risulta sui luoghi materializzata in maniera difforme rispetto a come rappresentata nei grafici planimetrici depositati presso l'Agenzia del territorio.

Espropriazione per pubblica utilità: NO





Rilievo - Piano Terra



Catasto - Piano Terra






Rilievo - Posto auto



Catasto - Posto auto

LEGENDA

-  Demolizioni parziali o totali
-  Ricostruzioni parziali o totali
-  Verande



2.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 1 km.

Descrizione: **Appartamento [A] di cui al punto Corpo A**

Unità immobiliare al piano rialzato

All'immobile oggetto del presente pignoramento si giunge percorrendo la via Maggiore Toselli ed è ubicato precisamente al civico n°4.

Il fabbricato di cui fa parte il presente corpo, realizzato con strutture portanti in cemento armato, è costituito da due strutture giuntate di forma speculare con cinque elevazioni fuori terra, oltre al piano scantinato, con copertura a falde inclinate (tetto a padiglione).

I prospetti sono definiti con intonaco civile ad idropittura.

Dopo aver attraversato il corridoio esterno di pertinenza condominiale, si giunge in prossimità del vano scala. Attraverso una rampa posta all'interno dello stesso, si arriva davanti la porta blindata d'ingresso all'immobile.

Quest'ultimo è così composto: un ingresso con annesso ripostiglio; un vano cucina soggiorno, illuminato da aperture poste su balcone e prospicienti sulla corte interna del condominio; un corridoio di disimpegno; n°3 camere da letto tutte illuminate da luce naturale e prospicienti su balconi; n°2 servizi igienici con finestra per areazione naturale. Su due dei tre balconi si trovano delle verande in alluminio per una superficie complessiva pari a 7,25 mq ed entrambi poste su prospetti che si affacciano su corte interna.

L'altezza degli ambienti media è pari a circa 2,75 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per un'altezza di circa 2,20 m da piastrelle di ceramica, mentre le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle di ceramica 30*30. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato (persiane e telai a vetri). Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è munita di: impianto elettrico sottotraccia a norma secondo la normativa L.46/90 vigente ai tempi della realizzazione dell'intero fabbricato (come riportato nella relazione tecnica allegata alla variante alla Concessione Edile 28/99; impianto di riscaldamento; impianto idrico – sanitario; impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale (come riportato nella relazione tecnica allegata alla variante alla Concessione Edile 28/99).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie commerciale **116,99 mq**



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Così come dichiarato nella relazione allegata alla richiesta di Concessione Edile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, in buono stato. Realizzato nell'anno di costruzione del fabbricato.
----------------------------------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	È presente una pompa di calore nel vano cucina-soggiorno
--	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **Corpo B**

All'immobile oggetto del presente pignoramento si giunge percorrendo la via Maggiore Toselli ed è ubicato precisamente al civico n°4.

Il fabbricato di cui fa parte il presente corpo, realizzato con strutture portanti in cemento armato, è costituito da due strutture giuntate di forma speculare con cinque elevazioni fuori terra, oltre al piano scantinato, con copertura a falde inclinate (tetto a padiglione). I prospetti sono definiti con intonaco civile ad idropittura.

Trattasi di posto auto ubicato nel piano cantinato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno.

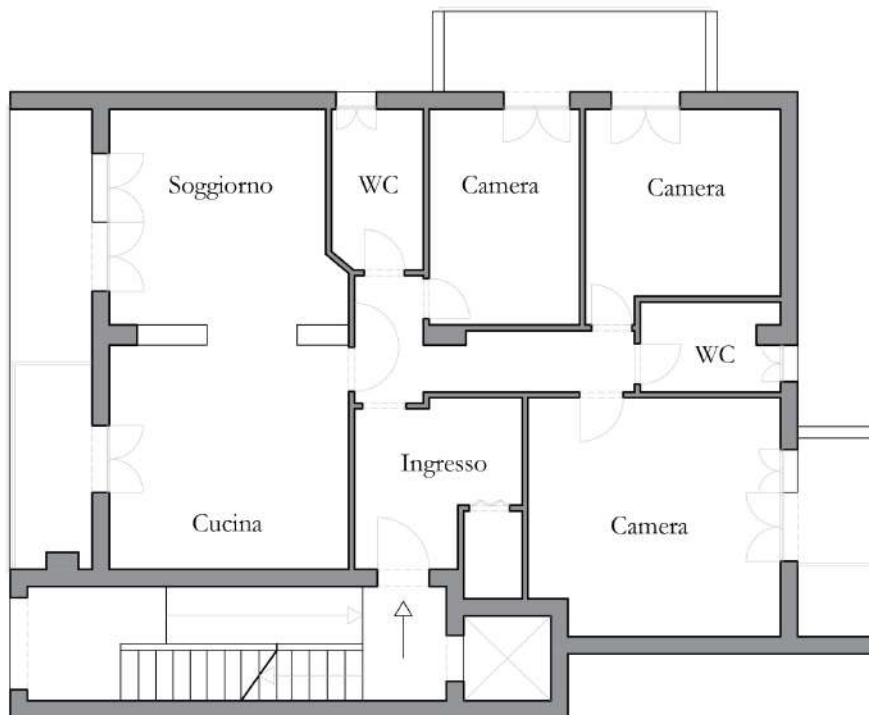
Superficie commerciale mq **4,74**



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Così come dichiarato nella relazione allegata alla richiesta di Concessione Edile



Rilievo - Piano Terra



Rilievo - Posto auto
al piano seminterrato





Ver. 3.0

Edicom Finance srl



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in notar Diliberto Clemente del 14.10.2008 rep.n.54800/17272 trascritto il 31.10.2008 ai nn.64521/43131 da potere della società OMISSIS. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notar Diliberto Clemente, in data 14/10/2008, ai nn. rep.n.54800/17272.

Titolare/Proprietario: Alla società OMISSIS, il terreno su cui ricadono gli immobili era pervenuto per atto di compravendita in Notar Tripoli Girolamo del 13.12.1988, trascritto il 24.12.1988 ai nn. 54452/40954 da potere di OMISSIS e successiva convenzione edilizia in notaio Diliberto Clemente del 02.06.1998 rep.n.36635, trascritta il 12.06.1998 ai nn.17493/14449 stipulata con il Comune di Bagheria cod.fisc.81000170829.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpi A e B.
--

4. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento [A] in via Maggiore Toselli n°4/A e Posto auto al piano cantinato.

Numero pratica: Concessione Edile n°28/99 del 14 Dicembre 1999 e successiva variante (nota prot. 27395 del 02.04.2003).

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un edificio composto da piano cantinato da destinare a parcheggio, piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto a civile abitazione, per un totale di venti alloggi di edilizia economica.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 07/02/1997 al n. di prot. 7127

Rilascio: in data 14/12/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/2005 al n. di prot. n°104/05

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A e B

4.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Durante la fase di sopralluogo sono state rilevate delle difformità, tra l'elaborato planimetrico allegato alla variante e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

- (a) leggera traslazione della posizione dei tramezzi che configurano i vani;
- (b) demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed una camera, con il conseguente cambio di configurazione del vano ora unico ed adibito a cucina- soggiorno;
- (c) realizzazione di n°3 tramezzi in prossimità dell'ingresso all'immobile, per dividere l'unico grande vano in due differenti, di cui uno adibito ora ad ingresso con annesso ripostiglio ed a camera da letto;



- (d) alcune aperture risultano dal rilievo dello stato dei luoghi ridotte o ampliate, rispetto a quanto rappresentato in planimetria di progetto;
- (e) realizzazione di n°2 verande entrambe prospicienti su corte interna.

Le difformità sopra menzionate sono medesime a quelle rilevate tra lo stato dei luoghi e gli elaborati planimetrici catastali. In virtù di ciò, per le irregolarità descritte alle lettere (a), (b), (c) e (d) è necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 al Comune di Bagheria, come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16.

Mentre per le irregolarità descritte alla lettera (e) è necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'art.20 L.R. 04/2003.

Tutte le pratiche sopra menzionate potranno essere presentate previo rilascio Compatibilità paesaggistica (D.L. n. 42/2004 art.167 commi 4 e 5) da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. Di Palermo (procedura paesaggistica semplificata allegato B D.p.r. 31/2017).

Al termine delle suddette è necessaria la Presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per le pratiche suddette:

- Spese d'istruttoria art.36 d.p.r. 380/2001.....€ 100,00;
- Spese tecniche art.36 d.p.r. 380/2001.....€ 2.000,00;
- Costo di costruzione art.36 d.p.r. 380/2001.....€ 500,00;
- Art. 20 oblazione per chiusura di balcone con struttura precaria (€ 25,00*6,75 mq).....€ 168,75;
- Art.20 Spese d'istruttoria.....€ 100,00;
- Art.20 Spese tecniche€ 1.000,00;
- Nulla Osta Soprintendenza BB.CC.AA. Di Palermo (spese tecniche, istruttoria, indennità art.167 D.lvo 42/04).....€ 1.800,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00;
- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (comprese spese d'istruttoria, esclusi eventuali costi derivanti dall'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico secondo le vigenti normative), come da D.l. 222/2016..... € 800,00.

Totale spese per la regolarizzazione urbanistica
 € 100,00 + € 2.000,00 + € 500,00 + € 168,75 + € 100,00 + € 1.000,00 + € 1.800,00 + € 200,00 + €
 800,00 =
€ 6.668,75

N.B.: Spese a cui devono sommarsi le spese di aggiornamento catastale sopra calcolate.

Dati precedenti relativi al corpo: Corpo A

Posto auto [PA]

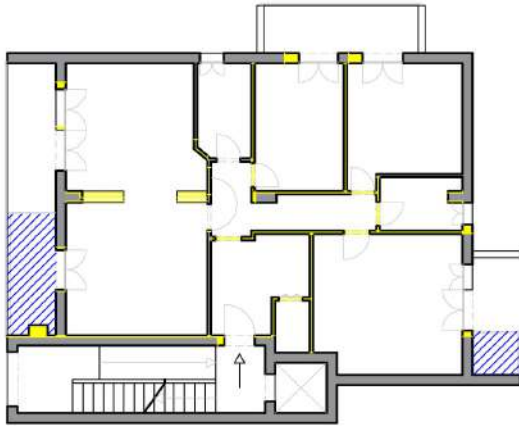
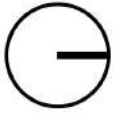
Durante la fase di sopralluogo, non sono state rilevate particolari difformità, in quanto trattasi di posto auto la cui delimitazione dell'area, è data dalla segnalazione orizzontale.

Si specifica inoltre che nell'elaborato grafico relativo al piano cantinato, non sono indicate le superfici da destinare a ciascun posto auto.

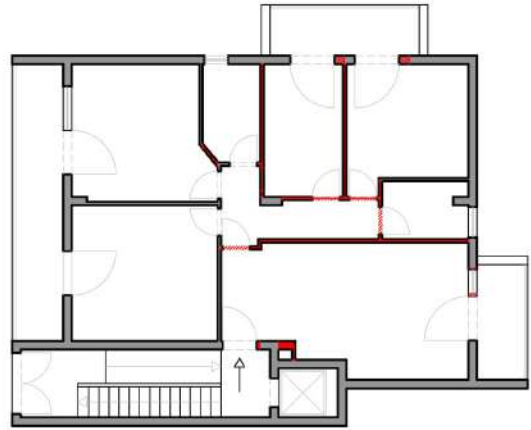
Suddetto piano cantinato risulta vincolato a parcheggio mediante Atto di Vincolo stipulato in data 16.06.1998 (rep. n.36745, racc. 12233).

Dati precedenti relativi al corpo: Corpo B





Rilievo - Piano Terra






Progetto - Piano Terra



Rilievo - Posto auto

LEGENDA

-  Demolizioni parziali o totali
-  Ricostruzioni parziali o totali
-  Aumento volumetrico e di superficie



4.2 Conformità urbanistica:

Appartamento [A] e Posto Auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della Delibera:	Delibera di Adozione Commissariale n°74 del 09/10/2013
Zona omogenea:	Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata
Norme tecniche di attuazione:	<p>CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</p> <p><u>Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse.</u></p> <p>Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.</p> <p>Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;- attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.;- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350;- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;- attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 350, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;- depositi e magazzini. <p>Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.</p> <p>Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e</p>



straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ri-computabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

Nella frazione di Aspra è consentito l'intervento diretto, anche ai sensi della art. 39 della Lr del 31 marzo 1972 n. 19 e successive modificazioni.

Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012).

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Art. 11 - Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata

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 manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$

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



	<p>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 trasciversi 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 soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia Economica e popolare



Estremi delle convenzioni:	Atto di convenzione del 02.06.1998 rep. nr.36635 in notaio Clemente Di Liberto, stipulato tra la Cooperativa OMISSIS ed il Comune di Bagheria
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice fondiario massimo If = 5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	altezza massima Hm = 11 m.
Altro:	distacco dai confini= 5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità:

L'immobile ricade in area vincolata dalla Soprintendenza BB.CC.AA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpi A e B

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo A

Appartamento [A] sito in Bagheria (PA), via Maggiore Toselli n°4/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: L'immobile al momento del sopralluogo viene utilizzato dai familiari del debitore come prima abitazione.

Identificativo corpo: Corpo B

Posto auto [PA] sito in Bagheria (PA), via Maggiore Toselli n°4/A

Utilizzato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Trattasi di posto auto.

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:



Cessione gratuita di area al Comune di Bagheria (rep.n. 52106, racc. 15733) del 02.11.2005.
Atto di Vincolo stipulato in data 16.06.1998 (rep. n.36745, racc. 12233).

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 OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: € 139.806,62.

Importo capitale: € 69.903,31

Note: Annotazione n° 4820/449 del 22.01.2007 nascente da frazionamento in quota notaio Diliberto Clemente del 22.11.2006 rep.n. 53515 da precedente iscrizione n° 10305/1534 del 12.03.2003 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio Diliberto Clemente del 26.02.2003 rep.n. 47081, a favore di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A e B.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Tribunale di Termini Imerese in data 22/03/2018 ai nn. rep.n. 582/2018;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A e B.

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

Identificativo corpo: Corpi A e B

Appartamento [A] sito in Bagheria (PA), via Maggiore Toselli n°4/A e Posto Auto [PA]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese condominiali ammontano a circa € 500,00. Le spese fisse sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 500,00 per l'anno precedente.

Millesimi di proprietà: Non specificato.

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 risulta redatto Ape

Note Indice di prestazione energetica: Deve essere redatto attestato di prestazione energetica, in quanto sono state apportate delle modifiche all'interno dell'immobile che deve essere regolarizzato, in seguito è necessaria la redazione di una nuova SCA ai sensi del D.L. 222/2016 e pertanto un nuovo



certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Appartamento [A] di cui al punto Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano rialzato	sup reale lorda	109,88	1,00	109,88
Balconi	sup reale lorda	16,85	0,25	4,21
Verande	sup reale lorda	7,25	0,40	2,90
		133,98		116,99

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sotto-categoria: Unità immobiliare parte di un edificio.

Posto auto [PA] di cui al punto Corpo B

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto	sup reale lorda	13,00	0,35	4,55
		13,00		4,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e Box

Sotto-categoria: Posto Auto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi



noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari", tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione.

8.2 Fonti d'informazione:

Oltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio sono state contattate diverse agenzie immobiliari della zona e sono state inoltre estrapolate dal web informazioni relative al prezzo medio al metro quadro nel territorio di Bagheria ed in particolare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento.

Si riportano di seguito alcuni riferimenti web:

<https://www.immobiliare.it/67573727-Vendita-Quadrilocale-via-Maggiore-Toselli-Bagheria.html>

<https://www.immobiliare.it/63872260-Vendita-Quadrilocale-via-Maggiore-Pietro-Toselli-Bagheria.html>

<https://www.immobiliare.it/65901279-Vendita-Trilocale-via-Maggiore-Pietro-Toselli-Bagheria.html>

<https://www.immobiliare.it/66602427-Vendita-Appartamento-via-Pietro-Toselli-Bagheria.html>

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato	109,88	€ 1.150,00	€ 126.362,00
Balconi	4,21	€ 1.150,00	€ 4.841,50
Verande	2,90	€ 1.150,00	€ 3.335,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo..... € 134.538,50

Valore corpo..... € 134.538,50

Valore Accessori..... € 0,00

Valore complessivo intero..... € 134.538,50

Valore complessivo diritto e quota..... € 134.538,50

Corpo B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto Auto	4,55	€ 1.150,00	€ 5.232,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 5.232,50

Valore corpo € 5.232,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 5.232,50



Valore complessivo diritto e quota

€ 5.232,50

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A	Appartamento [A]	116,99	€ 134.538,50	€ 134.538,50
Corpo B	Posto auto [PA]	4,55	€ 5.232,50	€ 5.232,50

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale e redazione di Ape e Sca (appartamento).....€ 7.568,75
pertanto
€ 139.771,00
- € 7.568,75 =
€ 132.202,25
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita.....€ 500,00
pertanto
€ 132.202,25
- € 500,00 =
€ 131.702,25
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposto dal G.E.....€ 19.755,33
pertanto
€ 131.702,25
- € 19.755,33 =
€ 111.946,91
- Riduzione del 5%, prezzo dell'immobile da occupato.....€ 5.597,34
pertanto
€ 111.946,91
- € 5.597,34=
€ 106.349,56.

Giudizio di comoda divisibilità:

L'appartamento risulta indivisibile, in quanto il frazionamento non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore dell'immobile non frazionato.

Per quanto concerne invece il posto auto, anche se considerato come unico lotto unitamente all'appartamento, in quanto trattasi di posto auto scoperto di pertinenza di quest'ultimo, è facilmente trasferibile, in seguito all'aggiudicazione, in quanto trattasi anche di un differente subalterno.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (prezzo da occupato)

€ 106.349,56.

Bagheria 13.09.2018

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

