

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 40/2023 R.G.Es.**

promossa da (creditore precedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitore esecutato)

OMISSIS

SCHEDA SINOTTICA

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anselmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).

- Custode giudiziario: **Avv. Fabrizio Naro**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
 - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 26 /05/2023
 - Giuramento C.T.U.: 31/05/2023
 - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 23/06/2023

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 16/01/2024

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).

L’immobile pignorato de quo (fabbricato) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43. Ricadente all’interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, trattasi di un fabbricato pluripiano di civile abitazione, costituito da tre elevazioni f.t. (primo piano, secondo e terzo piano), con copertura-tetto a falda, oltre ad una porzione piana con ivi ubicate le cisterne di riserva idrica. Vi si accede direttamente dalla Via Anzelmo mediante scala in muratura ad una rampa che conduce al portone di ingresso (primo piano) e confina perimetralmente con altri fabbricati di proprietà aliena (lateralmente), oltre che con la Via Anzelmo, ad angolo con la Via Pintacuda.

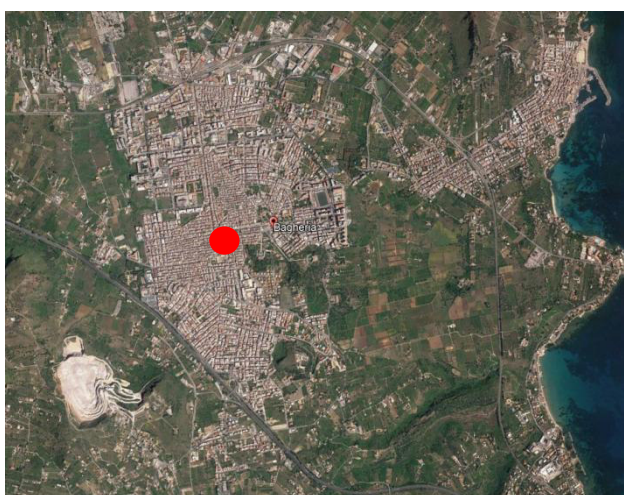


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.077683° Long. 13.508400°

Estensione e Consistenza

Tab. Computo Superfici (stato attuale)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
1°P.	Appartamento	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m
2°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,85 m
	Sup. esterna (balcone)	5,50 mq		0,25	1,50 mq	
3°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,30÷2,80 m
Sommano					132,50 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					132,00 mq	

¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%



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

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

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

L'immobile pignorato oggetto della presente (fabbricato) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43. Ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, trattasi di un fabbricato pluripiano di antico impianto, realizzato nella sua originaria consistenza in epoca antecedente al 01/09/1967, costituito attualmente da tre elevazioni f.t. (primo, secondo e terzo piano), con copertura - tetto a falda inclinata. Esternamente, il fabbricato si presenta in massima parte rifinito, con il prospetto principale (su Via Anzelmo) e laterale (su Via Pintacuda) intonacato e tinteggiato (foto 3 e 4), oltre ad una porzione di prospetto (a confine con altra u.i. aliena) totalmente grezza, con la muratura a vista (foto 1).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Come accertato in occasione del sopralluogo svolto (per quanto possibile visionare dalla strada), seppur in assenza di evidenti segni di degrado, si evidenzia che in corrispondenza della parte bassa del prospetto principale, a ridosso della scala, si notano diverse macchie di umidità, verosimilmente umidità di risalita, con porzioni di intonaco distaccate (foto 2), necessitando di interventi di manutenzione.

Con accesso diretto da un portoncino accessibile da una rampa di scala esterna (lato Via Anzelmo), il fabbricato pignorato de quo risulta costituito da tre unità immobiliari distribuite tra primo, secondo e terzo piano, l'uno all'altra soprastanti ed internamente così suddivise:

- piano terra: con accesso dal portone di ingresso che conduce all'interno del corridoio con il vano scala (comune), è costituito da un ambiente destinato a cucina - pranzo, un servizio igienico (W.C.D.), una camera da letto, un piccolo disimpegno ed un rip. che si estende in parte nel sotto scala;
- secondo piano: soprastante il precedente, vi si accede dal corpo scala (comune) ed analogamente al piano terra, risulta costituito internamente da un ambiente destinato a cucina - pranzo, un servizio igienico (W.C.D.), una camera da letto ed una zona antistante l'ingresso che funge da disimpegno, oltre ad un



balcone lungo prospiciente la Via Anzelmo;

- terzo piano: soprastante il precedente, vi si accede dal corpo scala (comune) e risulta costituito internamente da un grande ambiente verandato destinato a cucina - pranzo (già terrazza scoperta), una camera da letto, un servizio igienico (W.C.D.) ed una stanza adibita a camera (cfr documentazione fotografica ed elaborati grafici redatti dallo scrivente e raffiguranti lo stato attuale dei luoghi).

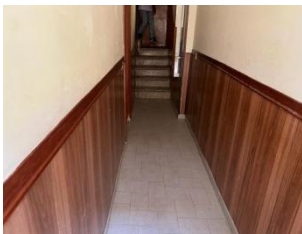
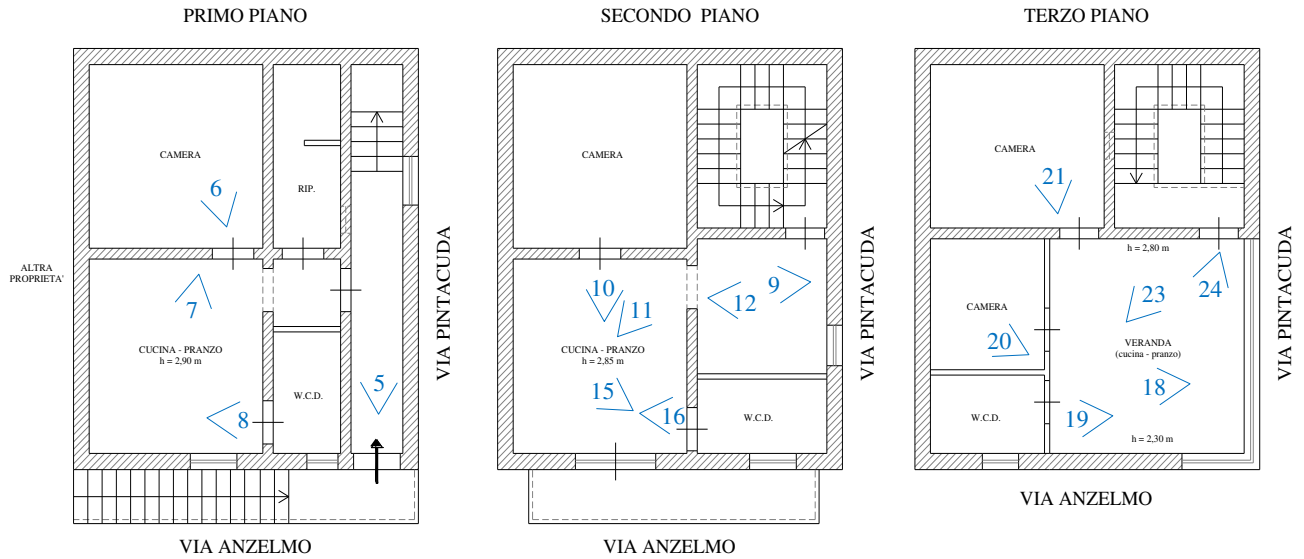


Foto 5 (1°P.)

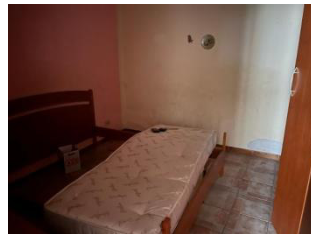


Foto 6 (1°P.)

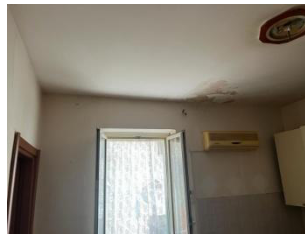


Foto 7 (1°P.)



Foto 8 (1°P.)

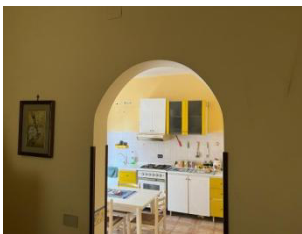


Foto 9 (2°P.)

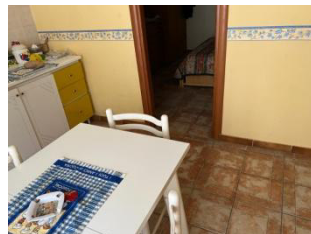


Foto 10 (2°P.)



Foto 11 (2°P.)



Foto 12 (2°P.)



Foto 13 (2°P.)



Foto 14 (2°P.)



Foto 15 (2°P.)



Foto 16 (2°P.)





Foto 17 (3°P.)



Foto 18 (3°P.)



Foto 19 (3°P.)



Foto 20 (3°P.)



Foto 21 (3°P.)



Foto 22 (3°P.)



Foto 23 (3°P.)



Foto 24 (3°P.)

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), allo stato attuale si presenta disabitato e/o non utilizzato da oltre due anni (come comunicato da parte esecutata in occasione del sopralluogo svolto). Come facilmente desumibile dalle fotografie sopra riportate, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta privo di particolari finiture, con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata tipo gres (uguali per tutti i piani); le pareti ed i soffitti (intradosso dei solai) sono intonacati e tinteggiati, in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, tipo tamburato; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio (di non recente installazione), con vetro camera e persiane esterne di colore verde. I servizi igienici (distribuiti nei vari piani) hanno le pareti parzialmente piastrellate e sono muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e doccia).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sottotraccia, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- l'acs è garantita da scald'acqua elettrico;
- è dotato di pompe di calore (di antica installazione) con elementi radianti (split) collocati a parete all'interno dei vari ambienti ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito da parte esecutata in sede di sopralluogo.

Si precisa che al momento del sopralluogo tutte le utenze (fornitura elettrica e idrica) risultano staccate.

In seguito a quanto sopra esposto, a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. l'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), catastalmente individuato nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, destinato come detto a civile abitazione, allo stato attuale, si presenta, nel suo complesso, in **scarse - mediocri condizioni di conservazione e manutenzione** necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto per quanto riguarda le criticità sopra rappresentate, nonché per tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ecc...), come detto, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.



Identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria (Pa), in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà 1/1) → **DEBITORE ESECUTATO**
OMISSIS

Foglio 500 - Particella: 1462/3

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Bagheria (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	500	1462/3			A/4	5	7 vani	133 mq	361,52	1°-2°-3°P.	Via Anzelmo n. 43

* A/4 - Abitazione di tipo popolare

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

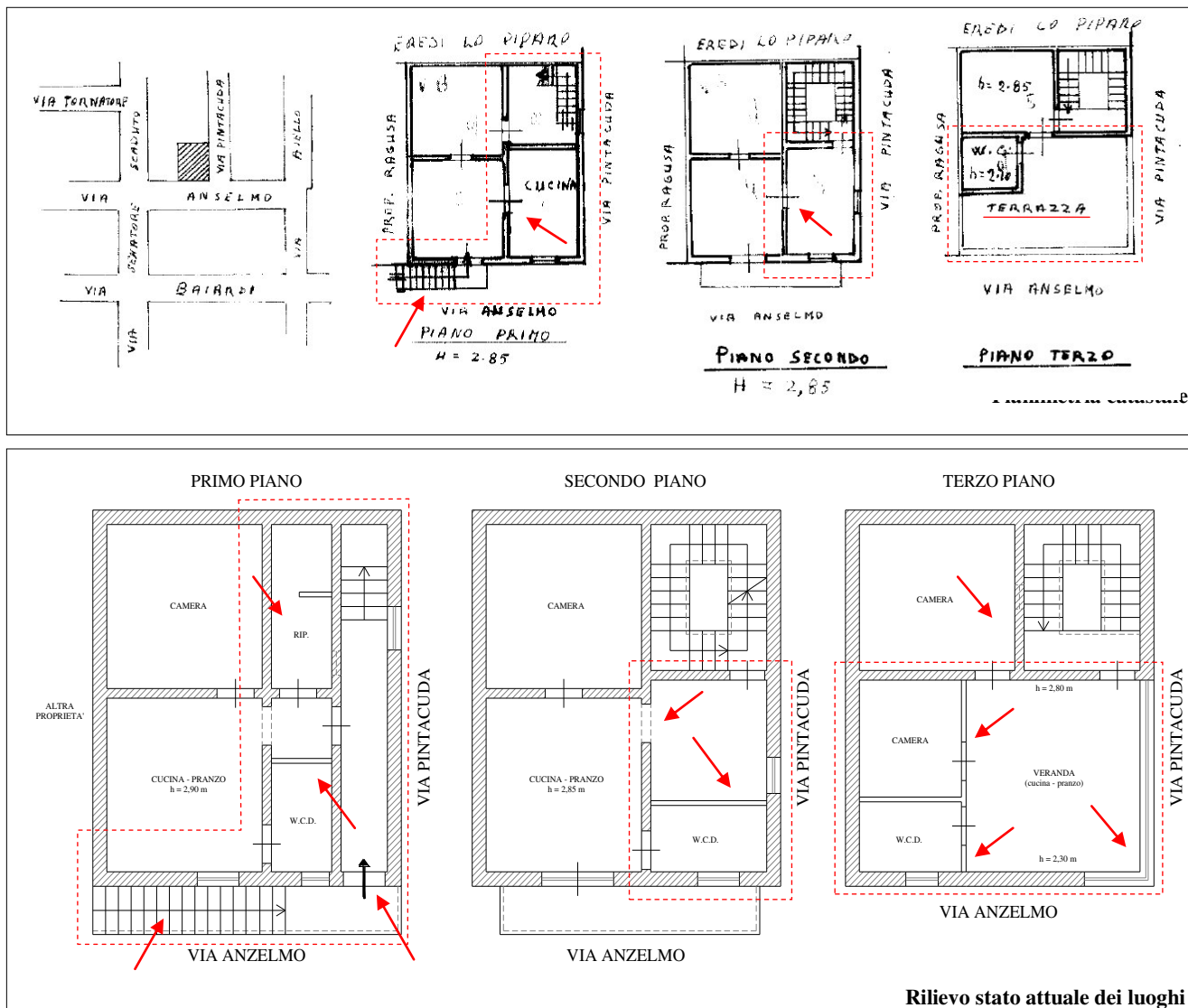
- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 10/07/1989**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna e diversa destinazione di alcuni ambienti (nei vari piani), chiusura della terrazza esterna a terzo piano con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria**
- **Regolarizzabili (parzialmente) mediante: D.O.C.F.A (previa regolarizzazione urbanistica e rimessione in pristino)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria) relativa all'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), rilevando che la stessa, **NON risulta conforme** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come si evince chiaramente da un semplice confronto visivo tra la planimetria catastale (unico elaborato grafico reperito raffigurante lo stato originario dell'immobile) e gli elaborati grafici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi (rilievo eseguito dallo scrivente), il fabbricato de quo presenta tutta una serie di difformità ed in particolare:

- diversa distribuzione interna dei vari piani (con modifiche della destinazione di alcuni ambienti);
- chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria);
- modifica della scala esterna (lato Via Anzelmo) di accesso al primo piano (con relative modifiche inerenti il prospetto esterno).

Per le suddette difformità (solo in parte regolarizzabili) necessita un aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), previa regolarizzazione urbanistica con intervento di remissione in pristino (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).





Rilevo stato attuale dei luoghi

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anselmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa al debitore esecutato.
- L'immobile pignorato de quo è costituito da un fabbricato pluripiano di civile abitazione (primo, secondo e terzo piano), sito nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anselmo n. 43.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bagheria (Pa) nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (Catg. A/4).
- **Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale** stante la presenza di alcune difformità essenzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione interna dei vari piani, con la chiusura della originaria terrazza e consequenziale aumento sia in termini di superfici utile che di volumetria.
- Il fabbricato pignorato de quo, nella sua originaria consistenza (primo, secondo e terzo piano) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e sulla scorta degli accertamenti espletati presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa) non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia. Cionondimeno, analogamente a

quanto sopra già evidenziato, a parere dello scrivente il fabbricato presenta allo stato attuale tutta una serie di **difformità sotto il profilo urbanistico - edilizio** per le quali sarà necessario procedere alla rimessione in pristino della terrazza ed alla conseguenziale regolarizzazione della diversa distribuzione interna (cfr paragrafo regolarità edilizia appresso riportato).

- **Stato attuale dei luoghi: mediocre - scarso stato di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso-uso:** il fabbricato pignorato de quo (Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 - Catg. A/4), destinato come detto a civile abitazione, allo stato attuale trovasi in possesso del debitore esecutato, ma attualmente risulta disabitato in quanto lo stesso vive e lavora a Verona (come dichiarato in sede di primo accesso e di cui al relativo verbale, in atti ed alla presente allegato).
- **Prezzo base d'asta: € 45.000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

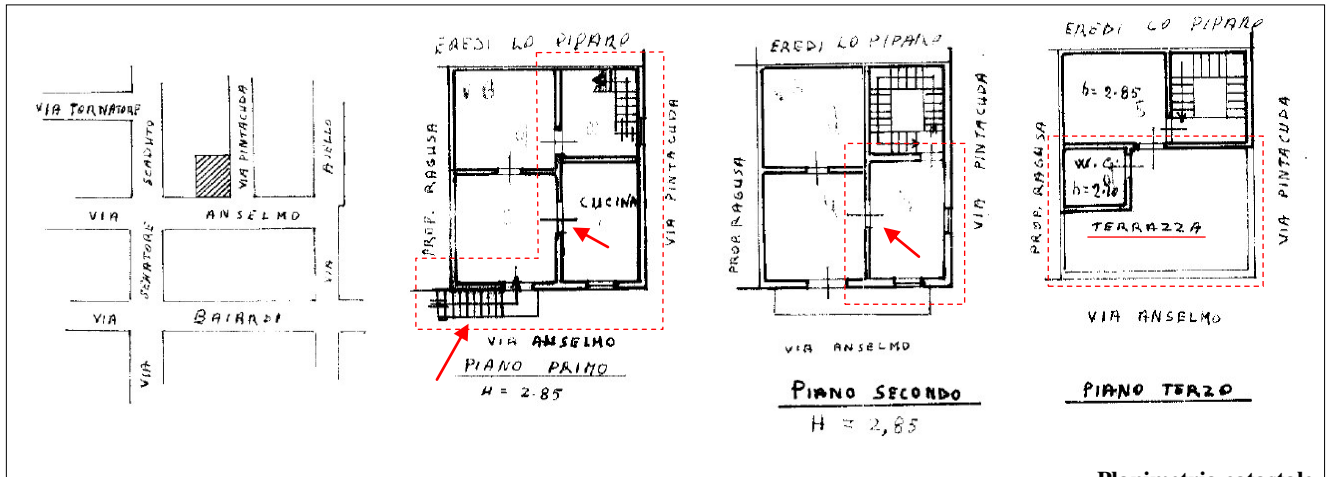
- **Conformità urbanistica-edilizia: NO**
- **Epoca di realizzazione dell'immobile (fabbricato pluripiano): ante 1967 (nella sua originaria consistenza)**
- **Titolo Autorizzativo: nd**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna dei vari piani, modifica della scala esterna di accesso, chiusura della terrazza (terzo piano) con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volume**
- **Regolarizzabili mediante: rimessione in pristino e S.C.I.A. o P.D.C.S. (c.d. in sanatoria e/o in sanzione)**
- **Oneri per la regolarizzazione: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**
- **L'immobile pignorato è privo di Certificato di Agibilità (S.C.A).**

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa sin da subito di aver inviato a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (in data 01/08/2023 prot. n. 45885 prima e sollecito del 09/10/2023 prot. n. 60164 dopo), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto.

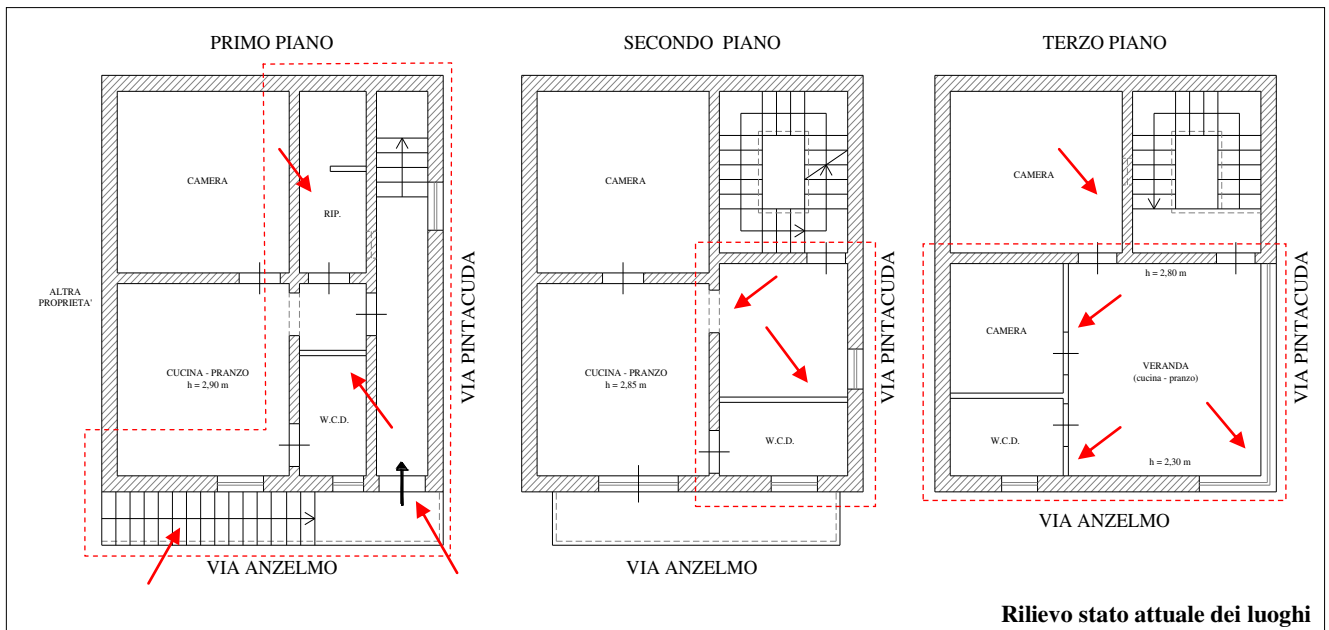
Successivamente, in data 12/10/2023, previo appuntamento concordato telefonicamente per le vie brevi, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa) e coadiuvato dal personale all'uopo incaricato si è riscontrato che, da ricerche d'archivio, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto. Cionondimeno, esaminata la planimetria catastale (unico elemento grafico reperito) attestante lo stato ante dell'immobile, tenuto conto di quanto indicato nell'atto di compravendita del 17/10/2005 alla presente allegato (ndr immobile costituito da saletta e tra vani a primo piano, tre vani a secondo piano e un vano, W.C. e terrazza a terzo piano, con area libera soprastante), sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. il fabbricato pluripiano de quo, allo stato attuale, presenta tutta una serie di difformità ascrivibili, come detto, ad una diversa distribuzione interna dei vari piani (con modifiche della destinazione di alcuni ambienti), alla modifica della scala esterna (lato Via Anselmo) di accesso al primo piano (con relative modifiche del prospetto esterno) ed alla chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di



volumetria).



Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi



Foto Google Earth 3D



Particolare 3°P. (stato attuale)

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto della riscontrata assenza di pratica edilizia e/o di qualsiasi documentazione tecnica progettuale di riferimento, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che il fabbricato pignorato de quo,



individuato catastalmente nel Fg. 500, Part.lla 1462/3, allo stato attuale, presenta tutta una serie di difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale ascrivibili essenzialmente ad una diversa distribuzione interna dei vari piani, alla modifica della scala esterna (lato Via Anzelmo) ed alla chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria). Dette difformità, a parere dello scrivente, rientrano in massima parte nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.), fatta eccezione per il terzo piano che dovrà essere oggetto di intervento di rimessione in pristino, al fine di ripristinare l'originaria consistenza della terrazza scoperta. Contestualmente, sarà necessario predisporre una S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria) per la regolarizzazione complessiva del fabbricato de quo, con la conseguenziale presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con tutti i relativi adempimenti necessari ed occorrenti per il corretto esito della pratica, il cui costo complessivo (comprensivo di tutte le spese e onorari per la definizione dell'iter burocratico) sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario (come appresso riportato).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto dell'accertata assenza di una certificazione di stato legittimo che possa attestare, in modo certo ed indubbio, l'effettiva situazione urbanistica - edilizia del fabbricato pignorato de quo, tenuto conto delle difformità riscontrate (sopra descritte), a parere dello scrivente Esperto/C.T.U., prudenzialmente, sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (preventivamente) provveda ad effettuare ulteriori accertamenti (autonomamente e/o coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa), al solo scopo di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alle prospettate condizioni di sanabilità delle difformità riscontrate ed alla conseguenziale regolarizzazione delle stesse, il tutto al fine di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Valutazione

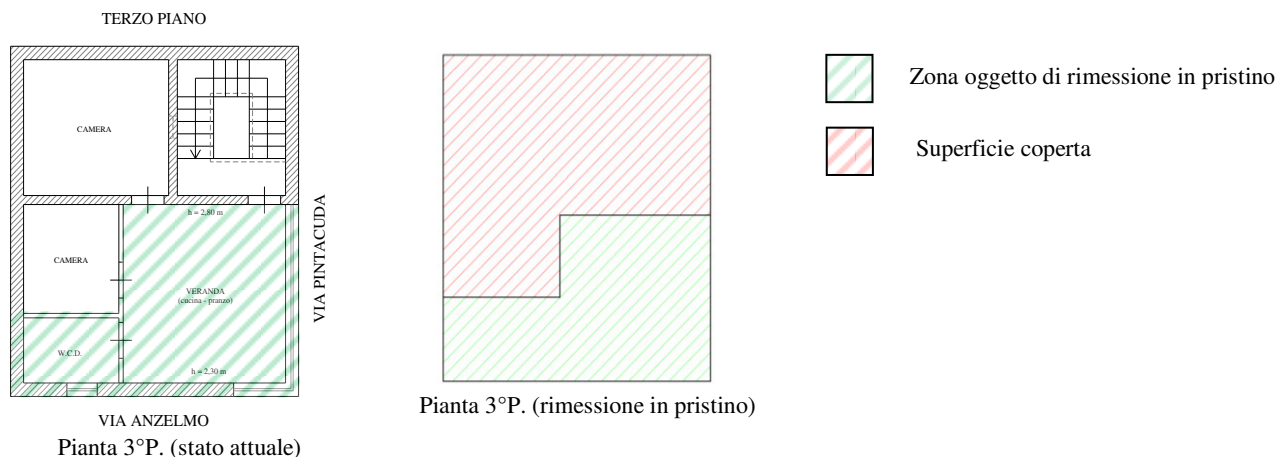
Tenuto conto delle difformità riscontrate ed in particolare degli interventi di rimessione in pristino del terzo piano, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta il quadro aggiornato delle effettive superfici da considerare ai fini della valutazione.

Tab. Computo Superfici (effettive)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
1°P.	Appartamento	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m
2°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,85 m
	Sup. esterna (balcone)	5,50 mq		0,25	1,50 mq	
3°P.	Appartamento	25,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,30÷2,80 m



	Sup. esterna (terrazza scoperta)	20,00 mq		0,25	4,00 mq	
Sommano					123,50 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					123,00 mq	



Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione (Catg. A/4) Fg. 500 - Part.IIIa 1462/3	500 ÷ 850	500 ÷ 750	700,00	0,90	630,00

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 1462/3 (catg. A/4).

Superficie commerciale pari a 123,00 mq (cfr tab. computo superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 675,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 77.490,00

A detrarre:

– oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)	– €	25.000,00
Sommano		€ 52.490,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato in c.t. € 52.500,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).



RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (lotto unico)

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 (catg. A/4).	
	Valore di mercato € 52.500,00
A detrarre:	
- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato	- € 7.875,00
	Sommano € 44.625,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 45.000,00	

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. Infine, in ragione delle circostanze del caso di specie, tenuto conto dell'attuale stato di legittimità urbanistica-edilizia che interessa l'intero fabbricato pluripiano di cui fa parte il compendio pignorato de quo, lo scrivente, prudenzialmente, ha ritenuto opportuno applicare la massima riduzione prevista al valore di mercato (in ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento di nomina, in risposta al quesito 12).

RIEPILOGO VALORI E QUOTE

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 - Catg. A/4.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) €	45.000,00
QUOTA PIGNORATA IN TESTA A DI OMISSIS (1/1) €	45.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (P.C.T.), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 14/12/2023

L'Esperto Stimatore / C.T.U.



