
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.....	19



INCARICO

All'udienza del 27/05/2025, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email: vincenz566@libero.it, PEC: vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano secondo e terzo

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto con destinazione ad uso civile abitazione, è composto di due piani , piano secondo e terzo realizzato intorno al 1975 e si accede dalla Via Grotte n. 77. L'appartamento allo stato attuale è composto al secondo piano da: ingresso, corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, W.C. e un balcone, invece il piano secondo è composto da: cucina, W.C., ampio terrazzo coperto parzialmente da una tettoia e balcone. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano secondo e terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire l' estratto per riassunto degli atti di matrimonio.



TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si specifica che l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** risulta nubile, invece l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 349; EST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 133; SUD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 687; OVEST - con la Strada Via Grotte;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,40 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	26,00 mq	32,30 mq	1	32,30 mq	3,00 m	Terzo
Terrazza	20,68 mq	20,68 mq	0,45	9,31 mq	0,00 m	Terzo
Terrazza	21,46 mq	21,46 mq	0,25	5,365 mq	0,00 m	Terzo
Balcone	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,075 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				130,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,63 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto il piano terzo possiede una superficie non sufficiente per essere frazionato dal piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2005 al 05/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 396, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 386,05 Piano Secondo e terzo
Dal 05/04/2013 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 396, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani



		Superficie catastale 121,00 mq Rendita € 386,05 Piano secondo e terzo
--	--	---

I titolari catastali dal 05/04/2013 ad oggi non coincidono perfettamente con quelli reali.

Infatti si vuole specificare che: i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, chiamati ex art. 481 del codice civile dalla **** Omissis ****. innanzi al Tribunale di Palermo, nella qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale del minore **** Omissis ****, nato a Palermo il 2 giugno 2005, codice fiscale **** Omissis ****, ad accettare nell'interesse del predetto minore l'eredità del de cuius **** Omissis ****, o a rinunziarvi, nulla hanno dichiarato;

- che il Tribunale di Termini Imerese, in esito al ricorso ex art. 702 bis del c.p.c., portante il n. 2983/2017 R.G., con ordinanza resa in data 21 marzo 2022, ha così statuito:

- 1) accoglie la domanda nei confronti di **** Omissis **** e **** Omissis **** e per effetto dichiara le resistenti eredi, con beneficio di inventario del "de cuius" **** Omissis ****;
- 2) autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della suddetta ordinanza a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro il "de cuius" **** Omissis ****, nelle quota di legge, in relazione all'immobile oggetto della presente relazione;
- 3) rigetta la domanda per l'accertamento della qualità di erede in capo a **** Omissis ****;

- che la suddetta ordinanza emessa in data 21 marzo 2022, è stata trascritta a Palermo in data 27 febbraio 2023 ai numeri 9355/7564, a favore delle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota indivisa di metà ciascuna, contro il de cuius signor **** Omissis ****.

INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Bagheria (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	396	6		A2	2	6,5 vani	121,00 mq	386,05 €	Secondo e terzo	

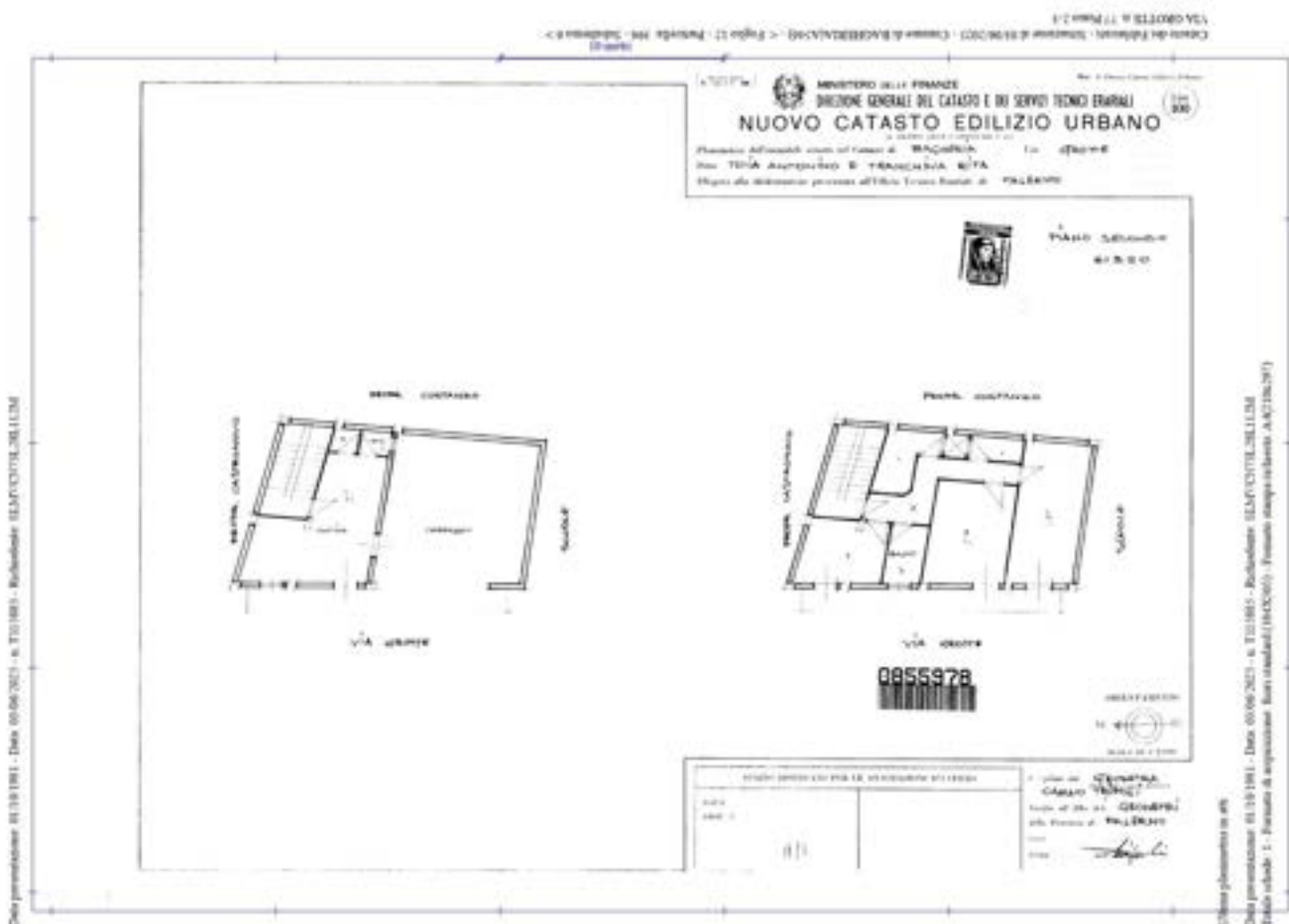
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attraverso il sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi relativamente soltanto al piano terzo. In particolare le difformità presenti tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi del piano terzo consistono che allo stato attuale si ha solo un locale W.C. rispetto ai due ambienti che erano presenti nella planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale bisognerà effettuare una pratica Docfa all'Agenzia del Territorio di Palermo che avrà un costo complessivo compreso di spese tecniche e diritti di Euro 500,00.

Invece per allineare in visura catastale i nominativi dei proprietari e le quote di proprietà occorrerà effettuare una istanza al Catasto con allegato l'ordinanza emessa in data 21 marzo 2022, trascritta a Palermo in data 27 febbraio 2023 ai numeri 9355/7564. Si riporta di seguito a confronto la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'interno si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato definito con intonaco per esterni ma si trova in uno stato grezzo con rinzaffo in cemento, ed anche i sottobalconi si trovano allo stato grezzo, ed inoltre presentano alcune parti deteriorate con parizali distacchi del rinzaffo in cemento. In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, pertanto le parti comuni con gli altri immobili sono il corpo scala che collega i vari piani dello stabile ed androne d'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento al piano secondo e terzo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre torrino scala che collega tutti i piani.

Il piano secondo è composto dai seguenti ambienti: ingresso e corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, un W.C. e balcone, invece il piano terzo raggiungibile attraverso il vano scala del fabbricato è composto da: cucina, W.C., terrazzo scoperto, terrazzo con tettoia e balcone.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi



rovesce.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da blocchi di tufo legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo dello spessore di 10 cm circa, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in rame. Non esiste impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente.

Il Prospetto esterno non è stato rifinito con intonaco ma risulta allo stato grezzo con rinzaffo in cemento, come anche i sottobalconi che presentano alcuni segni di deterioramento con distacchi parziali del rinzaffo in cemento.

Il fabbricato all'interno è molto rifinito, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona fattura, le porte interne sono di legno tamburato, tutte le pareti interne sono tinteggiate in maniera accurata e il W.C. presente è ben rifinito con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 1,20 m.

Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro-camera, con serranda in un buon stato di conservazione.

L'altezza utile interna è di 3,00 mt.

Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



Foto 1: "Portone d'ingresso"



Foto 2: "Prospetto piano secondo e terzo"





Foto 3, 4: "Prospetto piano secondo e terzo"



Foto 5: "Corridoio piano secondo"

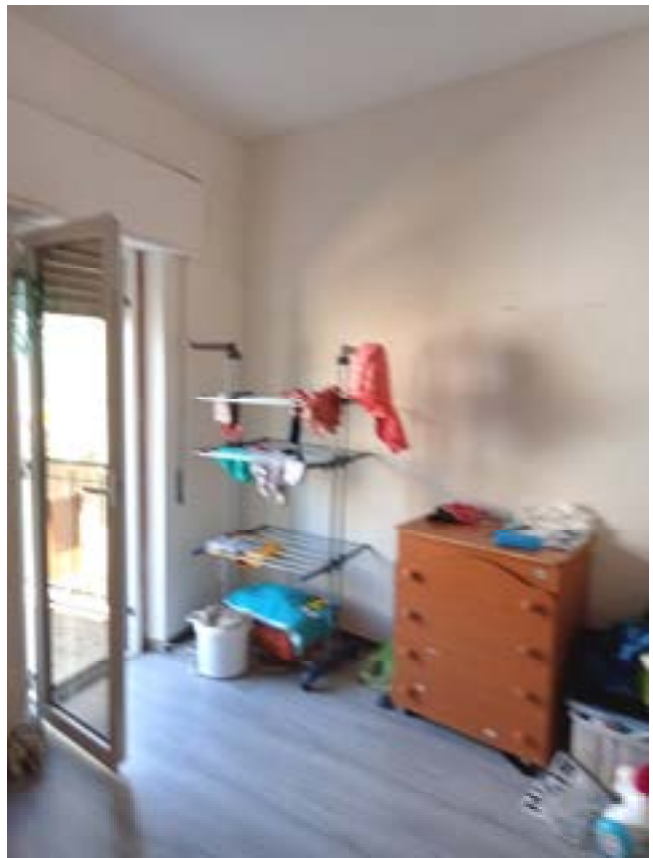


Foto 6: "Prima camera da letto piano secondo"





Foto 7: " W.C. piano secondo"



Foto 8: " Camera da letto matrimoniale"



Foto 9: " Cucina-soggiorno piano secondo"



Foto 10: " Corpo scala del fabbricato che collega il secondo piano al terzo"





Foto 11: "Cucina piano terzo"



Foto 12: "WC. piano terzo"



Foto 13: "Terrazza piano terzo"

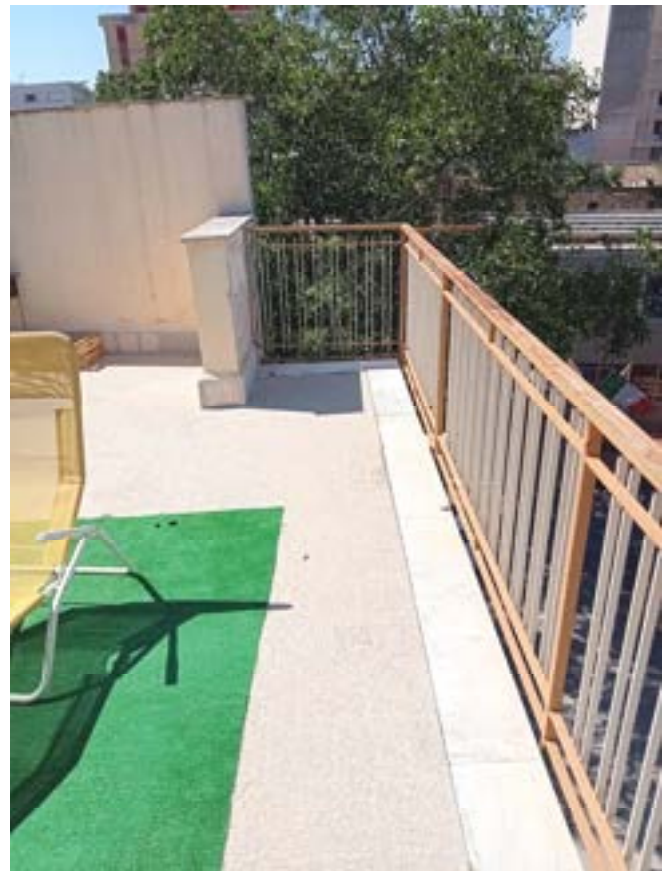


Foto 14: "Terrazza piano terzo con relativo balcone"



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da una delle esegutate Sig.ra **** Omissis **** e prole.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1995 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Anna Ruffino	11/08/1995	13967	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	11/09/1995	31904	24313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2005 al 05/04/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Salvatore Diliberto	27/06/2005	34624	11070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	05/07/2005	36317	20945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2013 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/02/2014	8935	7501
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	24/10/2013	643	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 10/06/2009
Reg. gen. 36644 - Reg. part. 12374
Importo: € 88.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Diliberto Salvatore
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 54024
N° raccolta: 4609

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 29/04/2025
Reg. gen. 20835 - Reg. part. 16635
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso civile abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 81/11 del 13/06/2011, di cui si allega copia alla presente perizia di stima, assieme agli elaborati progettuali. Analizzando la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata si evince che la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo



ha rilasciato Provvedimento n. 12368/T del 20/08/1996, e nell'esprimere parere di competenza, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 37/95 ha attestato conformità al progetto con le seguenti prescrizioni:

- che vengano definiti gli intonaci del tipo tradizionale colorato in pasta con terre naturali nella tonalità monocromatica - chiara, escludendo fasce marcapiano di tinta diversa;
- che venga demolita parte del balcone a terzo piano definendo il terrazzo con parapetto in muratura piena di altezza max pari a cm. 100, così come segnato in rosso sui grafici;
- che le ringhiere dei balconi siano verniciate di colore grigio antracite;
- che vengano sostituiti gli attuali infissi esterni con altri del tipo a persiana di colore scuro, uniformando nella tonalità cromatica anche quelli di piano terra;
- che venga demolita la pensilina in eternit collocata al terzo piano.

Attraverso un'ulteriore verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria si è potuto appurare che per quanto riguarda l'ultima prescrizione non si ha alcuna certezza dell'esistenza di una pensilina in eternit al terzo piano, in quanto la documentazione fotografica dell'epoca depositata nella progettazione inviata alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, è stata effettuata ad una distanza tale che non permette di distinguere il materiale con cui era stata costruita la stessa pensilina, ed inoltre all'interno del fascicolo tecnico non è presente alcuna documentazione che attesta l'esistenza della pensilina in eternit (relazione tecnica, perizia giurata del 28/01/1994, e altra documentazione progettuale). In fase di sopralluogo, si è inoltre appurato che la pensilina presente ad oggi è costituita da un pannello in lamiera con struttura in ferro, che deve essere rimossa.

Inoltre considerato che le opere descritte nelle prescrizioni della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo dovevano essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori, così come riportato all'interno della Concessione, e dato che nel frattempo nessuna attestazione di inizio lavori è stata prodotta, la Concessione Edilizia in Sanatoria risulta pertanto scaduta.

Quindi in definitiva per rimettere in regola l'immobile occorre effettuare le seguenti documentazioni:

- 1) Pratica di annullamento delle prescrizioni della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo delle opere già realizzate (balcone al terzo piano ed infissi esterni) in base alla Circolare Assessoriale n. 12 del 17/11/1998;
- 2) SCIA in alternativa al Permesso di Costruire per rinnovo della Concessione Edilizia in Sanatoria, ormai scaduta, allegando computo metrico delle opere ancora da realizzare (prospetto e tinteggiature ringhiere dell'intero immobile) per poter calcolare il costo di intervento e su tale importo bisognerà versare al Comune di Bagheria il 6% come oneri.

Pertanto chi si aggiudicherà immobile pignorato dovrà, in comune accordo con i proprietari delle altre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato, sostenere i costi relativi delle opere da realizzare considerando anche le spese tecniche per le pratiche da effettuare sopra descritte, il tutto necessario per il rinnovo della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, esistono alcune difformità tra lo stato di progetto con quello attuale soltanto del piano terzo e sono:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria di progetto, in particolare esiste solo un unico ambiente W.C. rispetto ai due ambienti come da progetto;
- 2) Esiste una tettoia che ricopre parzialmente la terrazza ed il balcone al piano terzo.

Quindi per regolarizzare la difformità al punto 1) prima descritta, occorrerà effettuare una Cila tardiva ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con relativo pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00 e pertanto dovrà essere corrisposta la seguente somma:

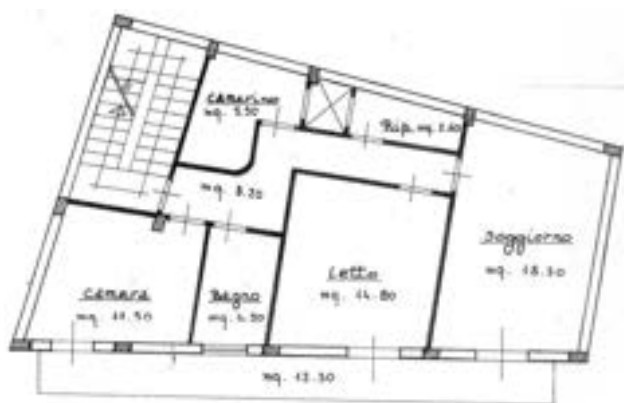


Diritti di istruttoria + sanzione pecuniaria + competenze tecniche = 2.000,00 euro circa.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 2) la tettoia con relativa struttura in ferro dovrà essere rimossa con una spesa di circa Euro 1.000,00.

Inoltre per poter rimettere l'immobile in regola a livello edilizio si rimanda alla descrizione fatta precedentemente.

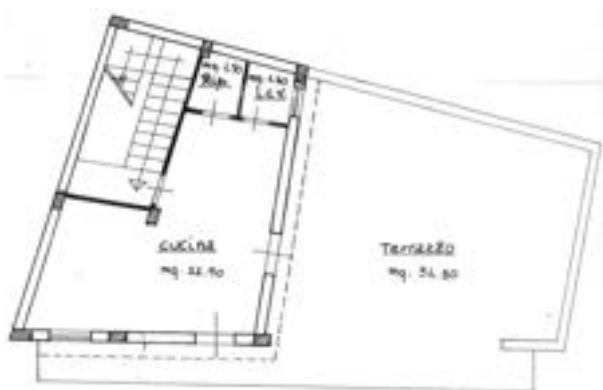
Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dell'immobile, si riportano di seguito, per una migliore comprensione, la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano secondo e terzo, e la planimetria di progetto a confronto:



*Planta Piano Secondo
(Prope Tranchina Rita e Tonia A.)*

S.U. mq. 85.40

S.A.T. mq. 12.30



*Planta Piano Attico
(Prope Tranchina Rita e Tonia A.)*

S.U. mq. 18.00

S.A.T. mq. 34.80



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un Condominio, pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano secondo e terzo
L'appartamento in oggetto con destinazione ad uso civile abitazione, è composto di due piani , piano secondo e terzo realizzato intorno al 1975 e si accede dalla Via Grotte n. 77 mediante scala. L'appartamento allo stato attuale è composto al secondo piano da: ingresso, corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, W.C. e un balcone, invece il piano secondo è composto da: cucina, W.C., ampio terrazzo coperto parzialmente da una tettoia e balcone. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 396, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.630,00
Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano Secondo e terzo	130,63 mq	1.000,00 €/mq	€ 130.630,00	100,00%	€ 130.630,00
Valore di stima:					€ 130.630,00

Valore di stima: € 130.630,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	2500,00	€
Oneri demolizione tettoia	1000,00	€



Valore finale di stima arrotondato: € 120.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Bagheria (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Anno 2024 - Semestre 2° per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamò Vincenzo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano Secondo e terzo
L'appartamento in oggetto con destinazione ad uso civile abitazione, è composto di due piani , piano secondo e terzo realizzato intorno al 1975 e si accede dalla Via Grotte n. 77 mediante scala. L'appartamento allo stato attuale è composto al secondo piano da: ingresso, corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, W.C. e un balcone, invece il piano secondo è composto da: cucina, W.C., ampio terrazzo coperto parzialmente da una tettoia e balcone. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 396, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ad uso civile abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

Prezzo base d'asta: € 120.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano Secondo e terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 396, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	130,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'interno si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato definito con intonaco per esterni ma si trova in uno stato grezzo con rinzaffo in cemento, ad anche i sottobalconi si trovano allo stato grezzo, ed inoltre presetano alcune parti deteriorate con parizali distacchi del rinzaffo in cemento. In defitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme molto soddisfacente.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto con destinazione ad uso civile abitazione, è composto di due piani , piano secondo e terzo realizzato intorno al 1975 e si accede dalla Via Grotte n. 77 mediante scala. L'appartamento allo stato attuale è composto al secondo piano da: ingresso, corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, W.C. e un balcone, invece il piano secondo è composto da: cucina, W.C., ampio terrazzo coperto parzialmente da una tettoia e balcone. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da una delle esecutate Sig.ra **** Omissis **** e prole.		

