

---

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



promossa da: **soggetto A**

contro: **Soggetto B e soggetto C**

N° Gen. Rep. **226/2018**



**PERIZIA**

**Immobile sito in via Carlo  
Goldoni 1/a Bagheria**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Zora

**Codice fiscale:** ZROSRN73L49G273I

**Email:** sabriarchilegno@libero.it

**Pec:** sabrina.zora@archiworldpec.it



**Lotto: 001 - immobile sito in via Carlo Goldoni 1/a Bagheria**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione Soggetto B: proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; soggetto C : proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni, foglio 14, particella 1765, subalterno 2, indirizzo via Vallone de Spuches, piano primo, comune Bagheria, categoria a3, classe 2, consistenza 4,5, superficie 82mq tot. escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 267,27



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: attualmente l'immobile ha una diversa distribuzione interna e una veranda non aggiornati al catasto.

Regolarizzabili mediante: docfa catastale , cila tardiva .

Descrizione delle opere da sanare: le opere da sanare sono : diversa distribuzione, demolizione della veranda in quanto non sanabile perchè prospiciente il prospetto principale.

docfa catastale : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**



Note: All'interno dell'immobile sono state realizzate opere prive di autorizzazione al Comune di Bagheria e al catasto : cila tardiva per la diversa distribuzione interna ,docfa catastale (per la redazione della nuova planimetria catastale).





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

Il quartiere dove è ubicato l'immobile si trova ai margini del centro storico.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (buono), supermercati (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** villa Valguarnera.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



*L'immobile, attualmente occupato dal debitore si presenta all'interno buone condizioni. L'edificio, di nuova costruzione, contenente l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ha una struttura portante in c.a. e si sviluppa con n. 4 livelli fuori terra e si presenta in discrete condizioni in quanto il prospetto non risulta tutto tinteggiato (ved. All. A fotografico). L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla via C. Goldoni al numero civico 2. Dall'androne si sale nei piani superiori attraverso un unico corpo scala in muratura privo di ascensore.*

*L'unità immobiliare oggetto della causa in epigrafe ha un'altezza netta di cm 320. Internamente l'immobile risulta ristrutturato totalmente, ha le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura per interni, la pavimentazione è in gres porcellanato chiaro disposto a cm30 x cm30 disposto a 45%. Gli infissi interni sono a battente in legno tamburato colore noce mordenzato, e quella del bagno invece è a scrigno. Gli infissi esterni sono in alluminio dorato. La veranda è in alluminio colore avorio con i vetri scorrevoli.*

*Salendo dal corpo scala, al piano primo di fronte si accede all'unità immobiliare, direttamente da un ingresso, sulla sinistra troviamo il vano cucina-pranzo, abbastanza ampio, di circa mq20,6. Il vano riceve luce ed aria naturale da una porta-finestra con accesso alla veranda prospiciente il prospetto principale. Da questo ambiente si accede ad un piccolo ripostiglio di circa mq3 e una cameretta di circa mq 9,1 che riceve aria e luce naturale da un balcone prospiciente il prospetto principale. Procedendo dal disimpegno abbiamo una camera con una superficie utile di circa mq 16,5, illuminata da una porta-finestra che accede al balcone prospiciente il prospetto principale. Sempre proseguendo in senso antiorario abbiamo un ambiente di circa mq7,10, illuminato da una finestra posta in alto prospiciente un pozzo luce. Lo stesso illumina il bagno attraverso una finestra posta in alto. Il servizio igienico ha una superficie utile di circa mq 4,4 e presenta un rivestimento al pavimento e parietale (ad altezza di circa m2,2) di mattonelle di gres porcellanato cm 20 x cm20 celeste e bianco, disposti a 45° ed è provvisto di vaso, bidet, vano doccia e un lavabo di ceramica bianca con mobiletto in legno.*

- ✓ Impianti e canalizzazioni presenti nell'unità immobiliare: impianto idrico sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale; Impianto di fognatura allacciato alla rete fognaria comunale;

impianto elettrico sotto traccia .

Superficie complessiva di circa mq **87,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0 .

Stato di manutenzione generale: buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, attualmente occupato dal debitore si presenta all'interno buone condizioni. L'edificio, di nuova costruzione, contenente l'unità immobiliare oggetto di causa, ha una struttura portante in c.a. e si sviluppa con n. 4 livelli fuori terra. L'appartamento si presenta in buone condizioni ed è totalmente ristrutturato.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>esterna</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ; Note: attraverso il vano scala si accede dal piano terra ai piani successivi dell'edificio
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>tapparelle</b> ; materiale protezione: <b>plastica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: la sola porta del bagno è a scrigno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> ; condizioni: <b>ottime</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> ; alimentazione: <b>elettrico</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;
Fognatura	ispezionabilità : <b>sufficiente</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> ;

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE" in a large, blue, sans-serif font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE" in a large, blue, sans-serif font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel.

Foto 1 – prospetto principale

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE" in a large, blue, sans-serif font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE" in a large, blue, sans-serif font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a gavel.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 2 – via Carlo Goldoni



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 3 – disimpegno



Foto 4 – ingresso



Foto 5 - Bagno



Foto 6 – camera da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



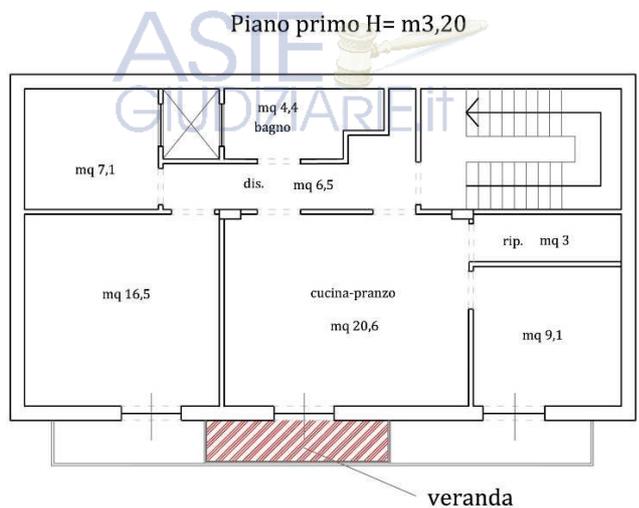
Foto 7 – camera



Foto 8– veranda



Foto 9 – cucina-pranzo



Via Vallone De Spuches

Pianta dello stato attuale





## 2. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.118/05

Intestazione: concessione edilizia in sanatoria

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: per la realizzazione dell'edificio sito in Bagheria via Goldoni n.2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1986 al n. di prot. 11957

Rilascio in data 12/12/2005 al n. di prot. pratica n.2073/c

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: concessione edilizia in sanatoria n.118/05 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 legge 28/01/1977 nr.10 dell'art.36 L.R. 27.12.1978 nr.71e dell'art.31 della Legge 47/85 e dell'art.26 della L.R.37/85, il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità resta subordinato all'ottemperanza delle prescrizioni redatte dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con nulla osta n. 9684/T del 02/06/1998.



**2.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta una diversa distribuzione interna , una realizzazione di veranda prospiciente il prospetto principale ,tutto senza nessuna autorizzazione al settore edilizia privata del comune di Bagheria . Per la veranda si prevede la demolizione , in quanto non puo' essere sanata perchè è stata realizzata su un balcone prospiciente il prospetto principale. Per la diversa distribuzione interna si deve presentare una CILA tardiva al Comune di Bagheria; - e planimetria catastale tramite redazione del docfa. Inoltre l'immobile è sprovvisto di abitabilità, per cui bisogna richiedere al Comune il certificato di abitabilità (SCA) che come è trascritto nel rilascio della concessione in sanatoria sarà subordinato all'ottemperanza delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza BB.CC.AA

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: - demolizione della veranda e ripristino allo stato originario - cila tardiva per diversa distribuzione interna ; presentazione al catasto della nuova planimetria catastale – SCA (abitabilità):

demolizione veranda e ripristino: € 1.000,00

cila tardiva: € 2.600,00

segnalazione certificato abitabilità (SCA): € 2.000,00

docfa catastale : € 500,00

APE : €300,00

**Oneri Totali: € 6.400,00**

**2.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	La zona B2 comprende le aree edificate di

	<p>formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione di demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche .</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	if =4 mc7mq
Altezza massima ammessa:	hm 11m

### 3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie utile risulta pari a circa mq 67. La superficie commerciale lorda dell'immobile, calcolata al lordo dell'immobile, a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte, computate per il 25% i balconi così calcolati: superficie lorda mq 77,5, superfici scoperte (balconi): mq 10,2 pari al 25% = mq 2,5 sup. commerciale pari a mq 80

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano primo	Sup. reale lorda	77,50	1,00	77,50
Balcone	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
		<b>87,50</b>		<b>80,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

sono stati utilizzati due criteri di stima :

- 1) per comparazione con i prezzi di mercato;
- 2) Valutazione finanziario – reddituale



##### 8.2 Fonti di informazione:



Catasto di provincia di Palermo , Comune di Bagheria;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari: immobiliare .it;
- case.it;
- wikicasa;
- Grimaldi immobiliare Gabetti;
- Baharia immobiliare;
- Trovit.it;
- osservatorio immobiliare del territorio (OMI) dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2018.



### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 65.600,00.

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazione due fasi: oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella che tende a rilevare i dati tecnici inerenti al bene, esposizione, grandezza, stato di conservazione e ubicazione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto e quindi del valore unitario e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni ai valori di stima, scelta dei metodi di stima.

Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:

Fattori intrinseci, lo stato di conservazione e l'esposizione.

L'esistenza di strutture condominiali, fattori estrinseci, salubrità dei luoghi.

L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.

Parametri per la stima dei fabbricati.

I parametri sono unita' di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto con il valore del bene stesso.

Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i



secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

- parametri tecnici: metro quadrato
- parametri economici: fitto medio.



#### Tasso di capitalizzazione

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è stata fatta una ricerca accurata, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città, tuttavia si adottano in linea di massima nell'ambito del territorio di Palermo il seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030 / 0,04 per le case, negozi, magazzini ,ecc.

#### Analisi di stima dell'unità oggetto di stima

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, piu' o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è proceduto a determinare il piu' probabile valore di mercato del bene oggetto di stima scegliendo il metodo che consiste nella media dei valori assunti da una stima sintetica e da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

$$Vm = Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}$$

---

2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples-</i>
	<i>lente</i>		<i>sivo</i>
Piano primo	77,50	€ 820,00	€ 63.550,00
Balcone	2,50	€ 820,00	€ 2.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 65.600,00
Valore corpo			€ 65.600,00



Valore Accessori	€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>	<u>€ 65.600,00</u>
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.800,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponder- ale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo econo- mico [A3]	80,00	€ 65.600,00	€ 32.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.840,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.360,00

**Allegati**

- All. A: allegato fotografico;
- All. B: rilievo;
- All. C :visura storica e planimetria catastale;
- All. D : documentazione dell'immobile ;
- All. E : fonti valori immobiliari;
- All. F: verbali .

Data generazione:

11-11-2019

L'Esperto alla stima

**Arch. Sabrina Zora**