

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caterina Giacona, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Sopralluogo .....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Criterio di formazione dei lotti.....	14
Stima del compendio .....	14
Deprezzamenti .....	15
<b>Valore finale di stima Lotto Uno: € 82.200,00</b> .....	16
Elenco Allegati .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.200,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

## INCARICO

In data 04/01/2025, la sottoscritta Ing. Caterina Giacona, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email [caterina.giacona@gmail.com](mailto:caterina.giacona@gmail.com), PEC [caterina.giacona@ordineingpa.it](mailto:caterina.giacona@ordineingpa.it), Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

**Bene** – Appartamento sito in Bagheria (PA) – Via Ignazio Marabitti n.25 P1, identificato al N.C.E.U. al fg. 12, p.lla 1363, sub 4 cat. A/3 (Coord. Geografiche: 38° 4'59.40"N - 13°30'42.10"E)



FIGURA 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENE



FIGURA 2 - BENE

## SOPRALLUOGO

---

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, la scrivente, unitamente al custode incaricato, Avv. Rita Cosentino, si conduceva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ivi pervenuti si aveva la presenza della debitrice che acconsentiva all'accesso e si mostrava collaborativa per le operazioni di rito. Pertanto, la scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

## DESCRIZIONE

---

Oggetto di stima è un'unità immobiliare ubicata in via Ignazio Marabitti n.25, nel Comune di Bagheria (PA), in una zona semi-centrale. L'immobile è situato al primo piano di un edificio senza ascensore e si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da due camere da letto, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. Dispone inoltre di due balconi che affacciano sulla strada, uno in via G. Salernitano e l'altro nella via principale da cui si accede all'immobile, via I. Marabitti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

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 dal seguente bene:

- **Bene** – Appartamento sito in Bagheria (PA) – Via Ignazio Marabitti n.25 P1, identificato al N.C.E.U. al fg. 12, p.lla 1363, sub 4 cat. A/3.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 16.07.2024, dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico, l'estratto di matrimonio degli esecutati, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e le visure catastali storiche [Cfr. Documentazione in allegato]. Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

Relativamente alla Certificazione Notarile, occorre evidenziare che essa riporta l'esistenza di un'annotazione di inefficacia totale del 13.06.2016, n. 23016 del registro generale e n. 2288 del registro particolare, in virtù della sentenza emessa dalla Corte di Appello di Palermo con provvedimento del 26.06.2015, rep. 1027. Ad ogni modo, esaminando il provvedimento della Corte di Appello in questione, si evince che l'inefficacia è relativa in favore dell'istante.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà ½)**  
Nato a **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
In persona del Curatore della eredità giacente **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Codice Fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà ½)**  
Nata a **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Codice fiscale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
In persona del Curatore della eredità giacente **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/2)
- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

L'immobile confina: a Nord con particella 107, a Est con edificio identificato con la particella 350, a Sud con particella 371, ad Ovest con edificio identificato con la particella n.410, tutti del foglio 12 del Comune di Bagheria.



FIGURA 3 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



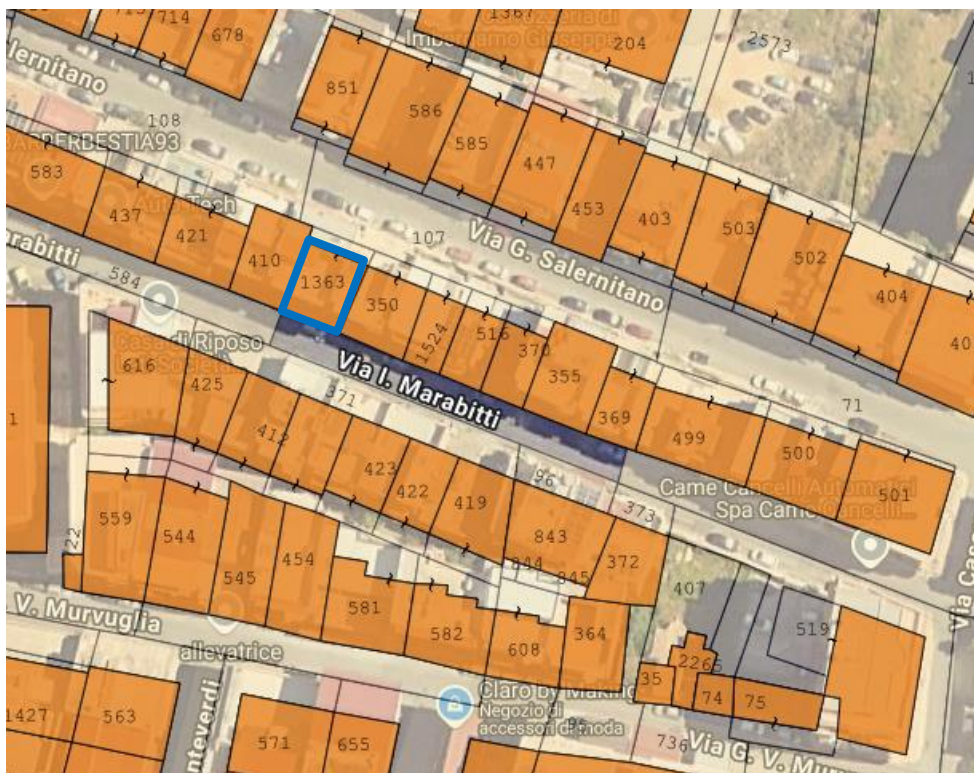


FIGURA 4 – SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	99,00 mq	1,00	99,00 mq	3,00	1°
balconi	20,00 mq	0,30	6,00 mq	-	1°
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto abitazione munita di un solo accesso al vano scala e che nel caso di frazionamento andrebbe a perdere di funzionalità ed appetibilità.

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dalla costituzione del 17/06/1996 al 15/02/2001	***OMISSIS*** Proprietario 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Cat. A/3 classe 3 5 vani Rendita euro 348,61 Via Ignazio Marabitti n 25 P.I°	COSTITUZIONE del 17/06/1996 in atti dal 16/06/1997 (n.72052.2/1996)
Dal 15/02/2001 al 13/10/2003	***OMISSIS*** Proprietario 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Cat. A/3 classe 3 5 vani Rendita euro 348,61 Via Ignazio Marabitti n 25 P.I°	Atto del 15/02/2001 Pubblico ufficiale Alessi Mario sede Palermo (PA) Repertorio n. 42403 – COMPRAVENDITA trascrizione n.4821.1/2001 Repertorio PI di Palermo ai atti dal 21/02/2001

Dal 13/10/2003 al 08/06/2006	<b>***OMISSIS***</b> Proprietario 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Cat. A/3 classe 3 5 vani Rendita euro 348,61 Via Ignazio Marabitti n 25 P.I°	Atto del 13/10/2003 Pubblico ufficiale Alessi Mario sede Palermo (PA) Repertorio n. 48670 – COMPRAVENDITA – ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAR MARIO ALESSI DI PALERMO DEL 15 FEBBRAIO 2001 IN PALERMO IL 02 MARZO 2001 AL N. 10598 E IVI TRASCITTO IL 20 FEBBRAIO 2001 AI NUMERI 6659/4821. Nota presentata con Modello Unico n. 30194.1/2003 Repertorio PI di Palermo in atti dal 16/10/2003
Dal 08/06/2006 al 09/11/2015	<b>***OMISSIS***</b> Proprietari ½ ciascuno in regime di comunione dei beni tra loro	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Cat. A/3 classe 3 5 vani Rendita euro 348,61 Via Ignazio Marabitti n 25 P.I°	Atto del 08/06/2006 Pubblico ufficiale ALESSI MARIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 55158 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18841.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 14/06/2006
Dal 09/11/2015 ad oggi	<b>***OMISSIS***</b> Proprietari ½ ciascuno in regime di comunione dei beni tra loro	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Cat. A/3 classe 3 5 vani Rendita euro 348,61 Superficie catast. Tot. 105 mq Via Ignazio Marabitti n 25 P.I°	Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

I dati identificativi, dichiarati nell’atto di pignoramento, consentono l’univoca individuazione dei beni. Inoltre c’è corrispondenza fra l’intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

## 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	1363	4		A3	3	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup>  Totale escluse aree scop: 99 m <sup>2</sup>	€ 348,61	1°	

### Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo, rispetto quanto riportato nella planimetria catastale si è avuto modo di appurare la presenza delle seguenti difformità:

- Diversa posizione della porta di ingresso alla cucina

Tuttavia tale differenza, risulta trascurabile, non incide sulla rendita catastale, rientra tra le cosiddette “lievi difformità” e per come precisato dalla **Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 2/2010**, non necessita di aggiornamento della planimetria in quanto non incide sulla rendita catastale.

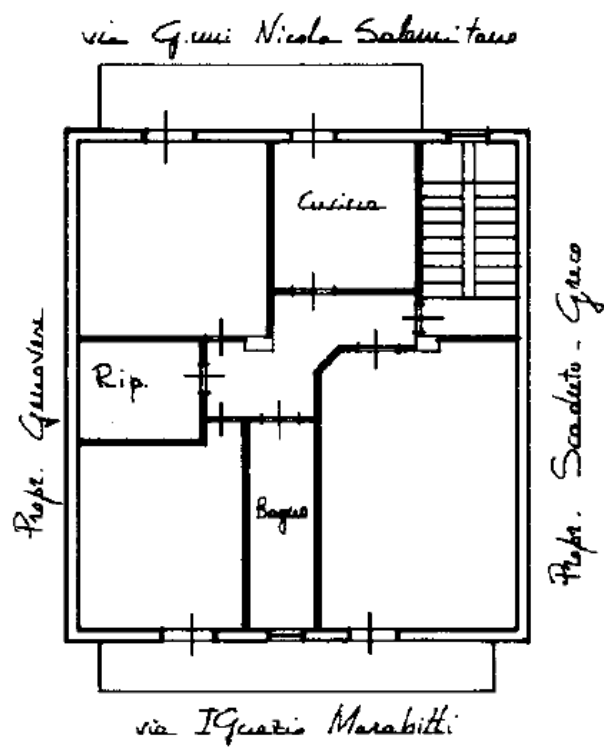


FIGURA 5 - PLANIMETRIA CATASTALE

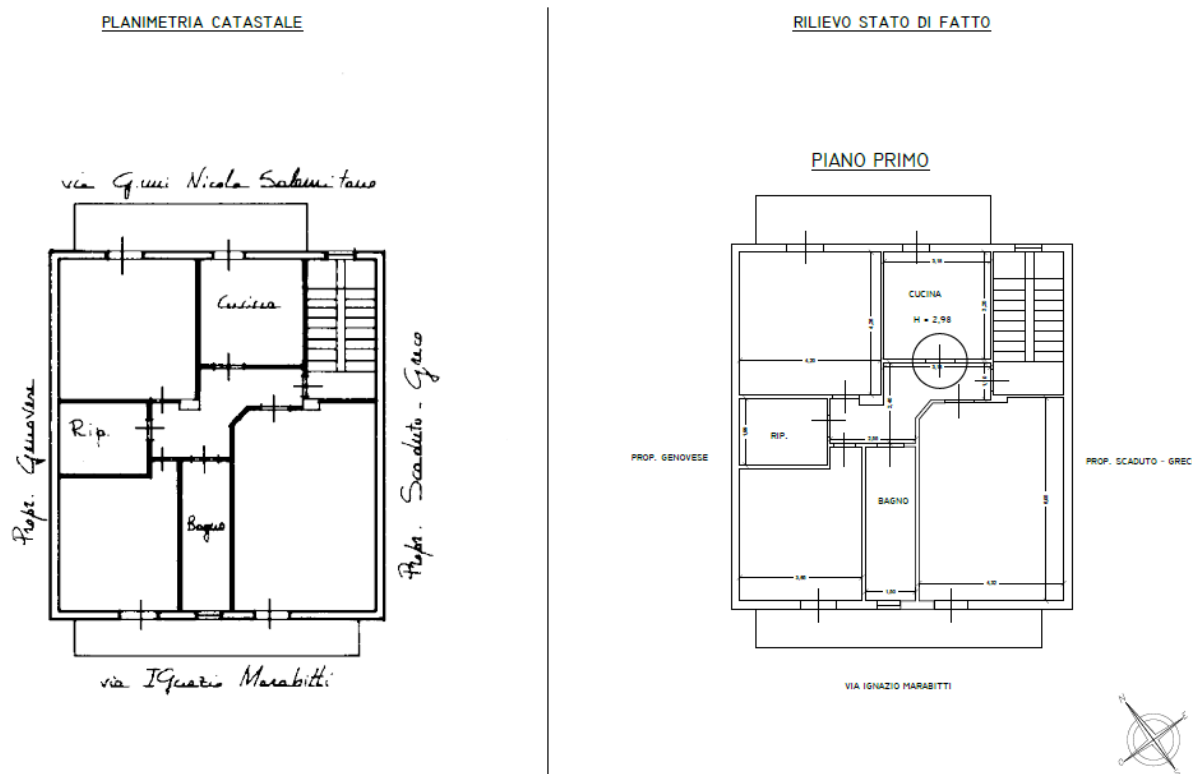


FIGURA 6 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buone condizioni generali ed allo stato non necessita di interventi urgenti. Da segnalare comunque che i balconi del piano primo (immobile oggetto di pignoramento) e del piano secondo necessitano di interventi di manutenzione per distacco del fondo e provvisoriamente sono provvisti di rete di protezione per evitare la caduta dei calcinacci.

## PARTI COMUNI

---

Essendo l'immobile inserito all'interno di un piccolo edificio, le parti comuni sono quelle previste da Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esaminando l'atto di compravendita non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene pignorato. Per quanto attiene agli usi civici si è mossa esplicita richiesta al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia il quale ha però riscontrato riferendo che al momento non può essere rilasciata una puntuale certificazione riguardo l'esistenza o meno di usi civici nel territorio del Comune di Bagheria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato a Bagheria, in via Ignazio Marabitti n.25, identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 12, particella 1363 sub.4, posto al primo piano di un piccolo condominio privo di ascensore.

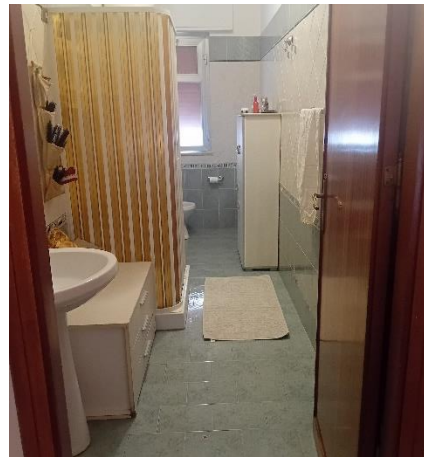
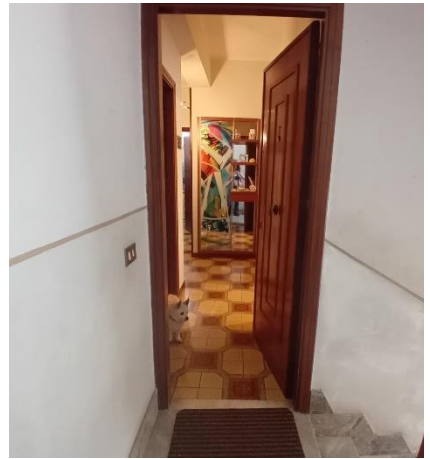
L'unità abitativa presenta una distribuzione interna funzionale. Accedendo dall'ingresso, sulla sinistra si trova un ampio salone, dotato di balcone che comunica con una stanza adiacente. Sul lato destro dell'ingresso è collocata la cucina, anch'essa provvista di un balcone che si collega direttamente alla stanza da letto principale.

Proseguendo lungo il corridoio, si accede agli altri ambienti della casa, infatti sul lato sinistro sono presenti un bagno provvisto di doccia, oltre a una seconda stanzetta. Di fronte al corridoio si trova un ripostiglio, mentre sulla sinistra è ubicata un'ulteriore stanza da letto.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e presenta una doppia esposizione: il balcone del salone si affaccia su via I. Marabitti, mentre quello della cucina su via G. Salernitano, garantendo una buona luminosità e aerazione degli ambienti. Con riguardo agli infissi quelli interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni in alluminio con vetro singolo muniti di oscuranti in avvolgibili in pvc.

Si segnala, tuttavia, che i balconi sia del piano dell'immobile sia di quello superiore necessitano di interventi di sistemazione in quanto interessati da un fenomeno di sfondellamento dell'estradosso inferiore e distacco del frontalino. Attualmente è stato installato un telo di protezione per prevenire la caduta di porzioni di calcestruzzo. Per quanto attiene alla dotazione impiantistica: l'impianto elettrico è privo di certificazione ma risulta comunque efficiente e funzionale allo scopo; non è presente un impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante scaldabagno elettrico. La debitrice ha inoltre riferito circa l'esistenza di una riserva idrica interrata nel terrazzo al piano terra di proprietà terzi.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice che vi abita insieme ai propri figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/10/2003	***OMISSIS*** Piena proprietà in separazione dei beni	Alessi Mario	13/10/2003	48670	8544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale Palermo	15/10/2003	41878	30194
Dal 08/06/2006	***OMISSIS***  ***OMISSIS***  Entrambi per la quota di ½ in regime di comunione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessi Mario	08/06/2006	55158	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale Palermo	10/06/2006	36856	18841

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà si è fatto riferimento alla copia dei titoli di compravendita direttamente acquisiti dalla scrivente verificandone la corrispondenza con la Certificazione Notarile prodotta dal creditore procedente.

Inoltre si segnala annotazione per inefficacia totale del 13-06-2016 n. 23016 del registro generale e n.2288 del registro particolare, Corte di Appello di Palermo del 26-06-2015, rep. 1027. Si rileva, inoltre, che preso visione della sentenza con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di compravendita del 08-06-2006 è da intendersi come inefficacia relativa in favore del sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e non totale.

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 13/06/2023, sull'immobile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
ISCRIZIONE del 12/01/2001 - Registro Particolare 167 Registro Generale 1302  
Pubblico ufficiale ALESSI MARIO Repertorio 42051 del 10/01/2001  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2700 del 27/04/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta presso il Tribunale di Palermo – Sez. Staccata Bagheria il 23/05/2007  
ai nn. 40004/25358  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
La domanda giudiziale riguarda il bene oggetto della presente procedura

- **ANNOTAZIONE del 21/06/2007**

Registro Particolare 5551 Registro Generale 48591  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. STACCATA DI BAGHERIA Repertorio  
25358/2007 del  
23/05/2007  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18841 del 2006  
Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelativo**

derivante da verbale di pignoramento  
Trascritto a Termini Imerese il 11/07/2024  
ai nn. 34143/27528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo l'aggiornamento del PRG della Città di Bagheria, l'immobile ricade in zona B2 così definita: “aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio”





FIGURA 7 – STRALCIO PRG

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio cui l'abitazione pignorata appartiene, è stato assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.30/00 del 07.09.2000.

Effettuando un confronto tra la planimetria assentita dal titolo edilizio sopra richiamato con l'attuale stato dei luoghi si sono riscontrate delle lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni. Sarà possibile regolarizzare le difformità riscontrate operando una CILA Tardiva con costi che si stimano in € 2.000,00 comprensivi di oblazione e spese e competenze tecniche.

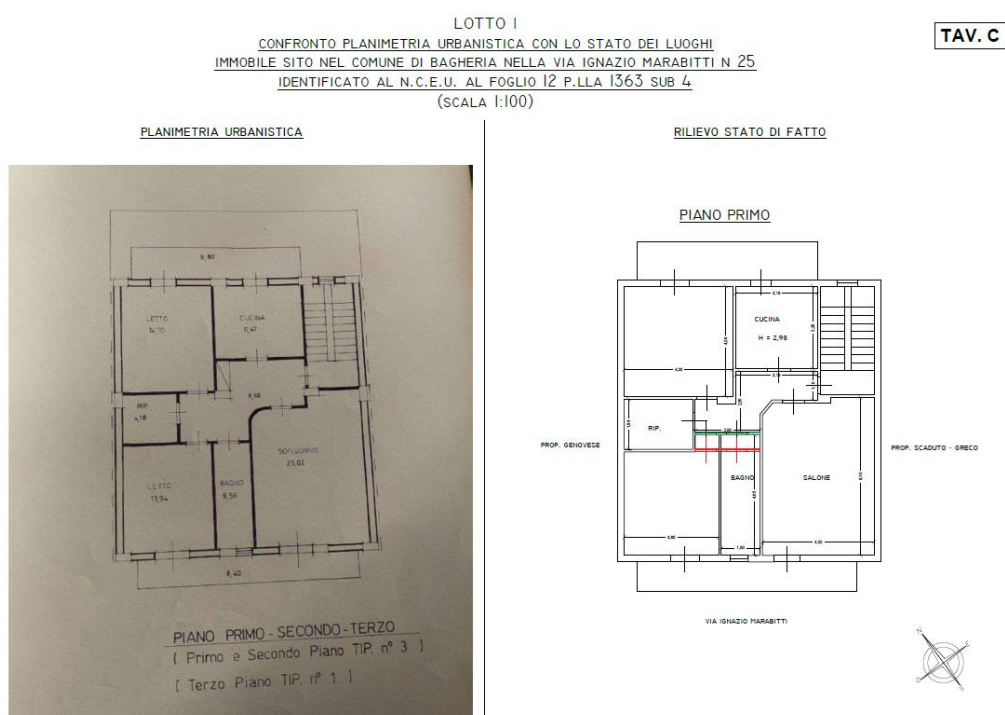


FIGURA 8 – CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DEI LUOGHI



## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- L'immobile non dispone di certificato APE

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Con riferimento allo stabile condominiale, la debitrice esecutata ha dichiarato che non vi è alcun amministratore condominiale e che le piccole spese di gestione vengono ripartite bonariamente tra i proprietari degli appartamenti che compongono l'edificio.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

### **CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI**

---

Il bene costituisce un'abitazione autonoma ed indipendente rispetto all'altro bene oggetto di pignoramento e pertanto vendibile anche separatamente.

### **STIMA DEL COMPENDIO**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene** – Appartamento sito in Bagheria (PA) – Via Ignazio Marabitti n.25 P1, identificato al N.C.E.U. al fg. 12, p.lla 1363, sub 4 cat. A/3.

Oggetto di stima è un immobile ubicato nel Comune di Bagheria (Pa). L'immobile consiste di un appartamento sito al piano primo. L'immobile risulta rifinito e ben mantenuto ad eccezione dei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore dell'immobile nello stato legittimo viene 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2024 per immobili residenziali di tipo "Abitazioni civili" ubicati nella zona di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria [Cfr. tabella OMI allegata] nonché quelli indicati dal portale Immobiliare.it per la zona in esame. Nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto. A tal

proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" del Comune di Bagheria è compreso tra 800 e 1050 €/mq. Effettuando una consultazione del portale Immobiliare.it, per la zona in esame si ricavano prezzi comparabili al limite massimo indicato dall'OMI, ossia pari a € 1.100,00.

Tenuto conto del complessivo stato del bene, della sua ubicazione e della tipologia ed epoca della costruzione, come base per il calcolo si utilizzerà il valore massimo tra quelli proposti. Questo importo verrà successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 ..... K7] calcolati sono:

- K1 = K2 = K4 = K5 = K6 = 1
- K3 = 0,90 per tenere conto della necessità di interventi nei balconi e nei prospetti
- K7 = 0,95 per tenere conto della mancanza di impianti di riscaldamento.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 1.100,00 * 0,90 * 0,95 = 940,50 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 105,00 mq.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 940,50 €/mq * 105,00 mq = 98.752,50 €$$

## DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	98.752	€
Aggiornamenti catastali	-	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 2.000	€

Sub Totale a)	<b>€ 96.752</b>	<b>€</b>
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 96.752)	- 14.512	€
Sub Totale b)	<b>€ 82.239</b>	<b>€</b>
Arrotondamento	- 39,00	€
Valore Finale di Stima	<b>€ 82.200</b>	<b>€</b>

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNO: € 82.200,00**

---

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 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giacona Caterina

## ELENCO ALLEGATI

---

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Titolo di proprietà
2. Visura Storica catastale p.lla 1363 fg.12 sub 4
3. Stralcio Satellitare
4. Estratto di mappa
5. Sovrapposizione EDM con Immagine Satellitare
6. Documentazione fotografica
7. Tav. A – Rilievo stato di fatto
8. Tav. B – Confronto planimetria catastale con stato di fatto
9. Tav. C – Confronto planimetria urbanistica con stato di fatto
10. Nota di trascrizione del 10.06.2006
11. Aggiornamento elenco formalità
12. Concessione Edilizia n. 30-2000
13. Dati OMI
14. Perizia ei\_101-2024\_privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene unico**– Appartamento sito in Bagheria (PA) – Via Ignazio Marabitti n.25 P1, identificato al N.C.E.U. al fg. 12, p.la 1363, sub 4 cat. A/3.

Oggetto di stima è un immobile ubicato nel Comune di Bagheria (Pa). L'immobile consiste di un appartamento sito al piano primo. L'immobile risulta rifinito ad eccezione dei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 12, Part. 1363, sub 4 Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 82.200,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.200,00

Bene unico – Abitazione			
Ubicazione:	Via Ignazio Marabitti n.25 piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part.1363 sub 4 cat A/3	Superficie Comm.	Totale: 105 m²  Totale escluse aree scop: 99 m²
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni generali ed allo stato non necessita di interventi urgenti, ad eccezione dei balconi.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato a Bagheria, in via Ignazio Marabitti n.25, identificato al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 12, particella 1363 sub.4, posto al primo piano di un piccolo condominio privo di ascensore.</p> <p>L'unità abitativa presenta una distribuzione interna funzionale. Accedendo dall'ingresso, sulla sinistra si trova un ampio salone, dotato di balcone che comunica con una stanza adiacente. Sul lato destro dell'ingresso è collocata la cucina, anch'essa provvista di un balcone che si collega direttamente alla stanza da letto principale.</p> <p>Proseguendo lungo il corridoio, si accede agli altri ambienti della casa, infatti sul lato sinistro sono presenti un bagno provvisto di doccia, oltre a una seconda stanzetta. Di fronte al corridoio si trova un ripostiglio, mentre sulla sinistra è ubicata un'ulteriore stanza da letto.</p> <p>L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e presenta una doppia esposizione: il balcone del salone si affaccia su via I. Marabitti, mentre quello della cucina su via G. Salernitano, garantendo una buona luminosità e aerazione degli ambienti. Con riguardo agli infissi quelli interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni in alluminio con vetro singolo muniti di oscuranti in avvolgibili in pvc.</p> <p>Si segnala, tuttavia, che i balconi sia del piano dell'immobile sia di quello superiore necessitano di interventi di sistemazione in quanto interessati da un fenomeno di sfondellamento dell'estradosso inferiore e distacco del frontalino. Attualmente è stato installato un telo di protezione per prevenire la caduta di porzioni di calcestruzzo. Per quanto attiene alla dotazione impiantistica: l'impianto elettrico è privo di certificazione ma risulta comunque efficiente e funzionale allo scopo; non è presente un impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante scaldabagno elettrico. La debitrice ha inoltre riferito circa l'esistenza di una riserva idrica interrata nel terrazzo al piano terra di proprietà terzi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla debitrice e dai suoi familiari		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
ISCRIZIONE del 12/01/2001 - Registro Particolare 167 Registro Generale 1302  
Pubblico ufficiale ALESSI MARIO Repertorio 42051 del 10/01/2001  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2700 del 27/04/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta presso il Tribunale di Palermo – Sez. Staccata Bagheria il 23/05/2007  
ai nn. 40004/25358  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
La domanda giudiziale riguarda il bene oggetto della presente procedura
- **ANNOTAZIONE del 21/06/2007**  
Registro Particolare 5551 Registro Generale 48591  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. STACCATA DI BAGHERIA Repertorio  
25358/2007 del  
23/05/2007  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18841 del 2006  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelativo**  
derivante da verbale di pignoramento  
Trascritto a Termini Imerese il 11/07/2024  
ai nn. 34143/27528  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Formalità a carico della procedura