
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2022 del R.G.E.

promossa da

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Codice fiscale: 05273160266

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.882,61	15



INCARICO

In data 28/02/2023, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA), email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 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 Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 38° 5'14.13"N 13°30'55.11"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito nella via Marco Tullio Cicerone al margine nord-est del centro abitato di Bagheria limitrofo ad una ampia zona verde (All. 1 - vista satellite).

L'edificio presenta 3 elevazioni fuori terra più un piano seminterrato adibito a parcheggio con struttura portante in c.a. i prospetti sono intonacati con tonachino colore giallo ocra; l'immobile è fornito di impianto di sollevamento ed è privo di servizio di portierato.

L'appartamento occupa una superficie di circa 60 mq (All. 2) si compone di un ingresso, un disimpegno, una camera, una cucina/soggiorno con balcone ed un servizio igienico che si affaccia su una chiostrina interna. L'altezza interna utile è di 2,72 metri. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a sud con spazio esterno (rampa di accesso al piano seminterrato), a nord con appartamento sub 9 e pianerottolo condominiale. ad est con appartamento sub 11 ed ovest con appartamento sub 9 e corpo scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,73 m	terra
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato nel sito dell'Agenzia.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2007 al 06/04/2010	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2218, Sub. 10 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2.5 vani Rendita € 206,58 Piano terra
Dal 06/04/2010 al 17/07/2023	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2218, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano terra
Dal 23/02/2207 al 03/05/2007	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2218, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La visura storica e la planimetria catastale sono riportate nell'allegato 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	2218	10		A3	4	2,5 vani	58 mq	206,58 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

L'appartamento ed il posto auto risultano ad oggi nella disponibilità dell'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha in comune con gli altri appartamenti che compongono la palazzina i beni comuni non censibili (suolo, fondazioni, muri maestri, autoclave con impianto, vasca idrica) e la porzione di piano secondo, seminterrato destinato a parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

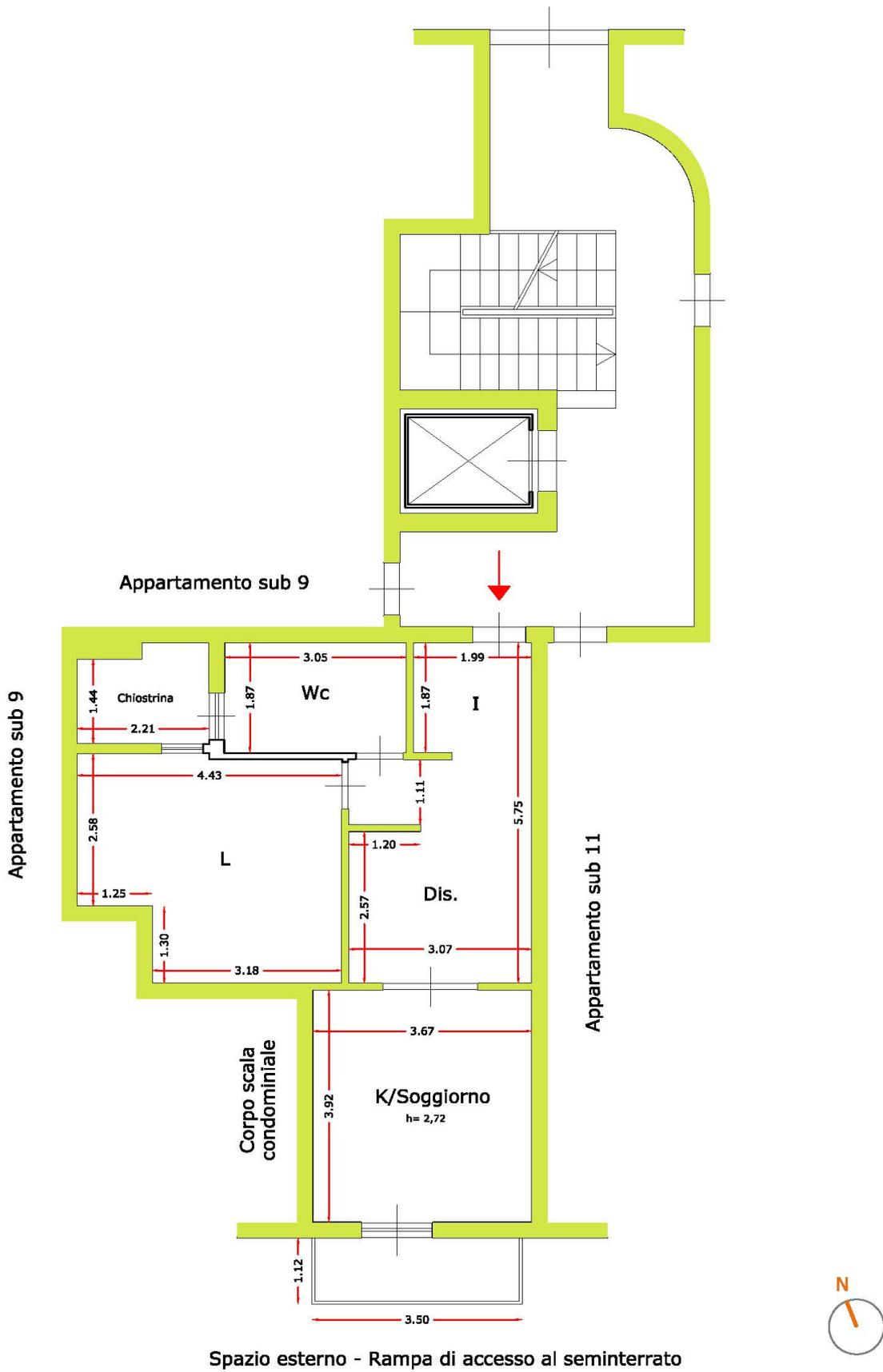
L'edificio dove è ubicato l'appartamento è a 3 elevazioni fuori terra più un piano seminterrato adibito a parcheggio, ha una struttura portante in c.a. mentre i prospetti sono intonacati con tonachino colore giallo ocra. Riguardo le finiture interne dell'appartamento i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono rifinite con idropittura, il servizio igienico presenta pareti rivestite in ceramica ed è fornito dei 3 pezzi sanitari (vaso, lavabo e bidet) oltre alla doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro camera mentre il sistema oscurate è con persiane anch'esse in alluminio.

Per la parte impiantistica l'appartamento presenta impianto idrico, termico ed elettrico di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con predisposizione per caldaia ubicata nel balcone e piastre interne in alluminio.

Tutti gli impianti sono a norma così come riportato nel Permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8). L'appartamento si presenta in buone condizioni.

L'allegato 4 alla relazione riporta il rilievo fotografico del bene eseguito in occasione del sopralluogo, mentre di seguito viene riportata la planimetria dell'immobile.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1999 al 29/07/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/1999	1673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/12/2006	79240	45598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 03/05/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANFILIPPO MARIA	29/07/2005	9826	4457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/08/2005	44518	26085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2007 al 06/04/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANFILIPPO MARIA	03/05/2007	11852	5827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/05/2007	36230	23275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/04/2010 al 17/07/2023	XXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SICILIANO ANNA MARIA	06/04/2010	33776	23676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/04/2010	25670	16304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Riguardo l'atto di acquisto da parte di XXXXXXXXXXXX del 29/07/2005 successivamente è stato interessato da atto di rettifica NN. 8930/5633 DEL 02/02/2007 Notaio SANFILIPPO GIACOMO Sede BAGHERIA (PA) Numero di repertorio 14899.

Si allega l'atto di compravendita del Notaio Anna Maria Siciliano del 06.04.2010 (All. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bagheria aggiornate al 19/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 14/05/2007
Reg. gen. 36231 - Reg. part. 9029
Importo: € 230.000,00
A favore di BANCA DI PALERMO SPA
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Banca di Palermo SPA
Data: 03/05/2007
N° repertorio: 11853
N° raccolta: 5828

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 05/01/2023
Reg. gen. 838 - Reg. part. 683
A favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.
Contro XXXXXXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico è quella di abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Con PEC inviata al Comune di Bagheria in data 06/04/2023 è stata chiesta la presa visione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima; la presa visione delle pratiche è stata eseguita in data 02/05/2023.

Sono state visionate e tratte copia delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n° 33/05 del 05/08/2005 rilasciata al sig. XXXXXXXXXX nato a Palermo il 02/07/1968 (All. 6).
- 2) Concessione edilizia in variante n° 07/07 del 04/04/2007 con grafici allegati rilasciata al Sig. XXXXXXXXXX come sopra generalizzato (All. 7);
- 3) Permesso di abitabilità n° 95/07 del 10/12/2007 relativo alle concessioni edilizie sopra riportate (All. 8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Operando un confronto tra la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) e la planimetria allegata alla concessione edilizia in variante n° 07/07 (All. 7), le stesse coincidono pertanto **l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In sede di operazioni peritali sono state prese informazioni sul nominativo dell'amministratore del condominio che è risultato essere il Dott. Giuseppe Martorana. In data 14/07/2023 il sottoscritto inviava PEC all'amministratore per ricevere le informazioni così come da incarico ricevuto. Con PEC di risposta ricevuta in data 04/09/2023 (All. 9) l'amministratore comunicava quanto segue:

1. l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione ordinaria salvo conguaglio finale per quanto concerne l'appartamento in questione ammontano ad euro 28,00;
2. che ci sono state spese straordinarie deliberate e ripartite ma non ancora scadute pari ad € 304,33 come da prospetto allegato;
3. che ci sono quote condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, pari ad € 1.395,56 come da



prospetto allegato;

4. che non ci sono attualmente procedimenti giudiziari relativi al suddetto bene;

5. che esistono delle tabelle millesimali e un Regolamento condominiale che allego alla presente mail.

Ai fini della stima si provvederà a detrarre dal valore finale del bene l'importo delle quote scadute e di quelle straordinarie che ammontano complessivamente ad € 1.699,89.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito nella via Marco Tullio Cicerone al margine nord-est del centro abitato di Bagheria limitrofo ad una ampia zona verde. L'edificio presenta 3 elevazioni fuori terra più un piano seminterrato adibito a parcheggio con struttura portante in c.a. i prospetti sono intonacati con tonachino colore giallo ocra; l'immobile è fornito di impianto di sollevamento ed è privo di servizio di portierato. L'appartamento occupa una superficie di circa 60 mq (All. X) si compone di un ingresso, un disimpegno, una camera, una cucina/soggiorno con balcone ed un servizio igienico che si affaccia su una chiostrina interna. L'altezza interna utile è di 2,72 metri. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2218, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.450,00

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e



il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia dei beni oggetto della presente relazione (palazzina e terreno), adottare il metodo di stima sintetico.

Per la determinazione del valore di mercato della palazzina è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria. Sul sito "idealista.it" sono stati trovati due appartamenti in vendita nella stessa via dove è ubicato il bene pignorato: il primo di 70 mq ubicato al 1° piano ad un prezzo di vendita di € 70.000 con un parametro di 1.000 €/mq (All. 10); il secondo di 60 mq ubicato al piano rialzato ad un prezzo di vendita di € 69.000 con un parametro di 1.150 €/mq (All. 11).

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2022 per il comune di Bagheria e per la zona D1 - "Periferica/Zone di sviluppo del centro urbano" per la tipologia edilizia "Abitazioni civili"; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 850 €/mq ed uno massimo pari a 1.150 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (All. 12).

Considerato il buono stato di manutenzione dell'abitazione oggetto di stima e che il bene è dotato di un posto auto coperto appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 1.150,00 €/mq uguale al secondo appartamento in vendita nel sito "idealista.it" ed al valore massimo previsto dalle tabelle OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T	63,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 72.450,00	100,00%	€ 72.450,00
Valore di stima:					€ 72.450,00

Valore di stima: € 72.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come da incarico.	15,00	%
Spese condominiali insolute	1.699,89	€

Valore finale di stima: € 59.882,61



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Palermo, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciacci Gualtiero



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito nella via Marco Tullio Cicerone al margine nord-est del centro abitato di Bagheria limitrofo ad una ampia zona verde. L'edificio presenta 3 elevazioni fuori terra più un piano seminterrato adibito a parcheggio con struttura portante in c.a. i prospetti sono intonacati con tonachino colore giallo ocra; l'immobile è fornito di impianto di sollevamento ed è privo di servizio di portierato. L'appartamento occupa una superficie di circa 60 mq (All. X) si compone di un ingresso, un disimpegno, una camera, una cucina/soggiorno con balcone ed un servizio igienico che si affaccia su una chiostrina interna. L'altezza interna utile è di 2,72 metri. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2218, Sub. 10, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico è quella di abitazione.

Prezzo base d'asta: € 59.882,61



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.882,61

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Marco Tullio Cicerone snc, scala A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2218, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito nella via Marco Tullio Cicerone al margine nord-est del centro abitato di Bagheria limitrofo ad una ampia zona verde. L'edificio presenta 3 elevazioni fuori terra più un piano seminterrato adibito a parcheggio con struttura portante in c.a. i prospetti sono intonacati con tonachino colore giallo ocra; l'immobile è fornito di impianto di sollevamento ed è privo di servizio di portierato. L'appartamento occupa una superficie di circa 60 mq si compone di un ingresso, un disimpegno, una camera, una cucina/soggiorno con balcone ed un servizio igienico che si affaccia su una chiostrina interna. L'altezza interna utile è di 2,72 metri. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

