

# Tribunale di Termini Imerese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **220/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura DI BERNARDI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Immobile adibito a civile abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Michelangelo Lo Presti  
**Codice fiscale:** LPRMHL74C11G273P  
**Partita IVA:** 05275830825  
**Studio in:** Via S.re Drago Mira 1 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918141280  
**Email:** loprestimichelangelo@gmail.com  
**Pec:** michelangelo.lopresti@ordineingpa.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto:** 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare

**Corpo:** Immobile pignorato

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 500, particella 1462, subalterno 3

**Confini:** Via Anselmo e Via Pintacuda

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Beni:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**1/1**

Cod. Fiscale:

### 3. Stato di possesso

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**Possesso:** Occupato da affittuari senza titolo

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA e per esse DoBank S.p.A.

## 6. Comproprietari

**Beni:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Beni:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Corpo:** Immobile pignorato

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** Via Anselmo 43 - Bagheria (Palermo) - 90011

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

**Prezzo da libero:** € 92.000,00

**Prezzo da occupato:** € 82.800,00

**Beni in Bagheria (Palermo)**

Località/Frazione

Via Anselmo n. 43

**Lotto: 001 - Immobile adibito ad abitazione di tipo popolare**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Immobile pignorato.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagheria (Palermo) CAP: 90011, Via Anselmo n. 43**

Note: Trattasi di immobile residenziale di tipo economico popolare posto ai piani primo, secondo e terzo di una palazzina posta in Via Anselmo 43 in Bagheria, avente estensione di circa 136 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 500, particella 1462, subalterno 3, indirizzo Via Anselmo n. 43, piano 1, 2, 3, comune Bagheria, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita € 361,52

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono conformi sia a quelli indicati nell'atto di pignoramento che a quelli indicati nella nota di trascrizione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna rispetto la planimetria catastale

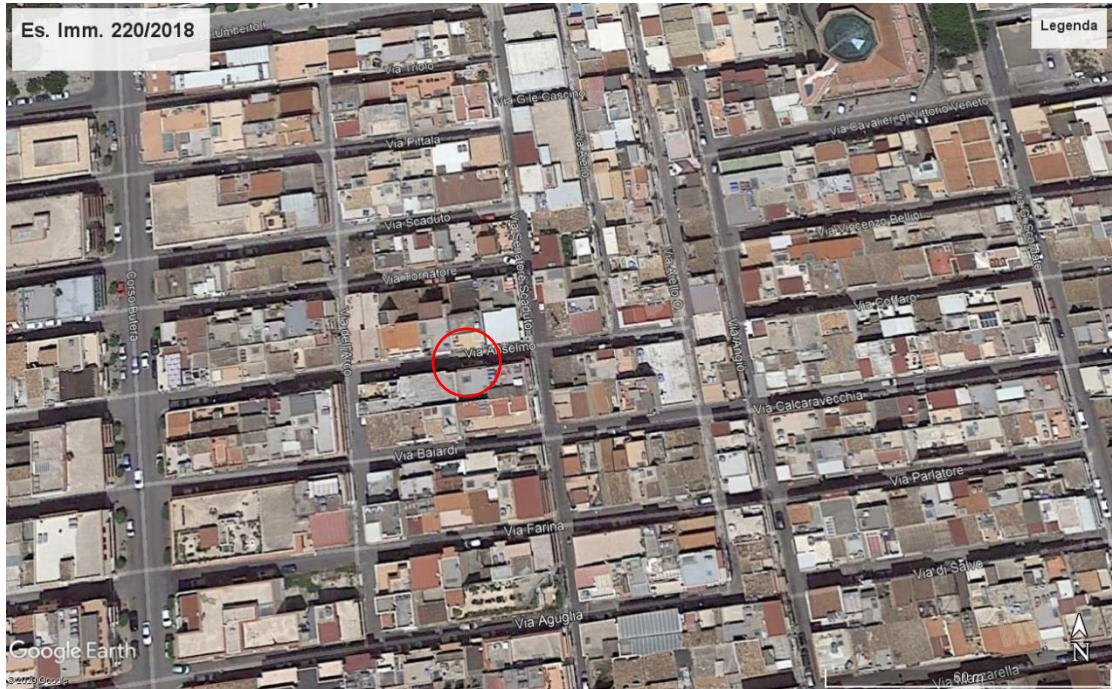
Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di diversa distribuzione interna che non modifica le caratteristiche di agibilità dell'immobile.

Il piano terzo presenta la copertura del terrazzo con struttura precaria e la nascita di un ulteriore vano adibito a W.C..

Per tale opera non risulta depositato presso gli uffici competenti alcuna autorizzazione.

Tale abuso, allo stato attuale non risulta essere sanabile.



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Centro urbano**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile pignorato**

L'immobile oggetto di pignoramento è posto ai piani primo, secondo e terzo di una palazzina sita in Via Anselmo 43 nel Comune di Bagheria (Pa).

Tale immobile risulta catastalmente identificato al NCEU di Bagheria al foglio n. 500, p.lla 1462 sub. 3.

L'immobile ha una estensione di circa 136 mq ed un'altezza interna utile di circa ml. 2,85. L'intero fabbricato è stato edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 e ad oggi non ha subito interventi di ristrutturazione tali da richiedere il rilascio di ulteriori titoli abilitativi. L'edificio che contiene l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in c.a. avente 4 piani fuori terra.

Quanto allo stato manutentivo sia del bene pignorato che dell'intero edificio, lo stesso risulta mediocre.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 136,00

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Fg. 500 p.lla 1462 sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di pignoramento altro non è che una serie di mini appartamenti posti ai piani primo, secondo e terzo di una palazzina con struttura in c.a. a 4 elevazioni fuori terra, complessivamente estesi circa 136 mq ed adibito interamente a residenziale. Entrando all'interno dell'immobile ci si ritrova in corridoio che permette di accedere all'unità immobiliare del piano primo ed al corpo scala che porta ai restanti immobili.

L'immobile risulta rifinito in maniera essenziale, con una pavimentazione in ceramica di bassa fattura e parti rifinite a tonachina tinteggiate a ducotone.

Soltanto le pareti del vano servizi risultano parzialmente rivestite in ceramica.

Quanto alla dotazione impiantistica, andrebbero eseguiti dei lavori di adeguamento secondo le vigenti normative di settore gli impianti elettrico ed idrico.

Complessivamente le condizioni generali dell'immobile appaiono accettabili.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>non riscontrabili</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>da adeguare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da adeguare</b>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato ante 1990
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	-

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo







**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: -  
 Intestazione: -  
 Tipo pratica: -  
 Per lavori: -  
 Oggetto: -  
 Rilascio in data: -  
 Abitabilità/agibilità in data: -

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
Zona omogenea:	C1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;/indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq;
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna e la copertura di una terrazza con struttura in parte precaria.

Regolarizzabili mediante:

Compilazione di una CILA (regolarizzazione urbanistica) e di un DOCFA (regolarizzazione catastale), per la sola diversa distribuzione interna.

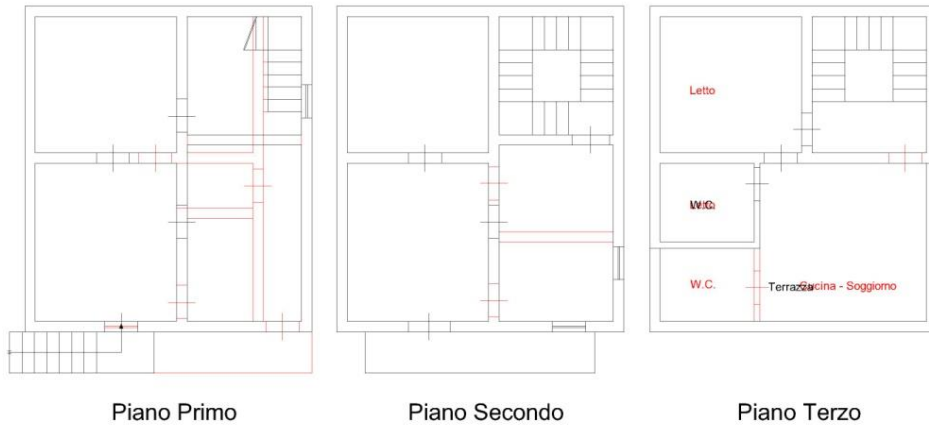
Allo stato attuale non risulta sanabile la copertura del terrazzo.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

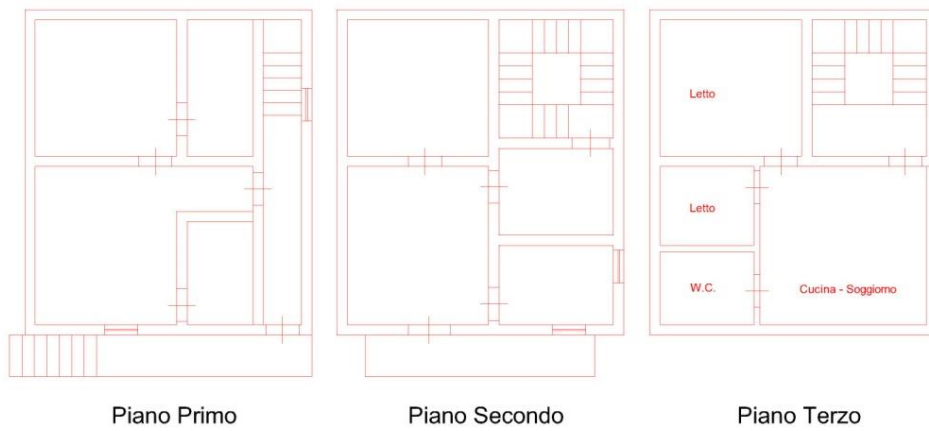
Note:

Regolarizzazione urbanistica: € 1.000 a titolo di sanzione oltre diritti di segreteria ed oneri per attività professionale.

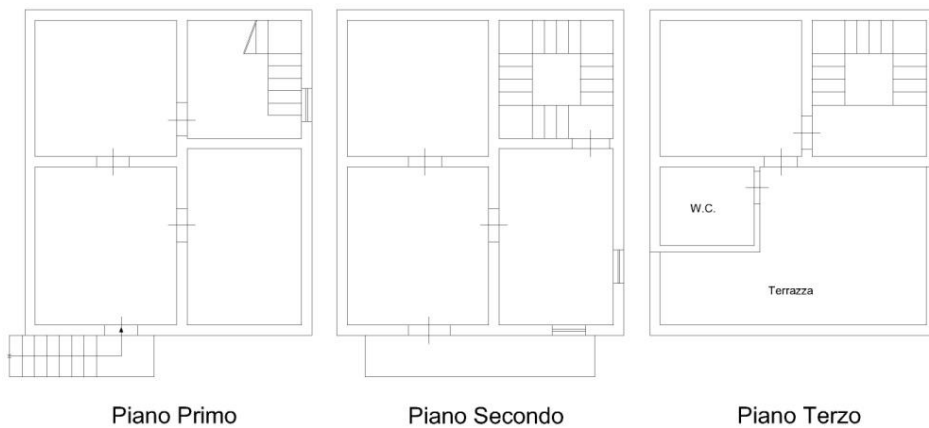
Regolarizzazione catastale: € 100 a titolo di diritti oltre oneri per attività professionale.



## SOVRAPPOSIZIONE



## PLANIMETRIA DI RILIEVO



## PLANIMETRIA CATASTALE

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soggetti diversi dall'esecutato senza contratto opponibile alla procedura.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro \_\_\_\_\_ trascritto ai nn. 3\*456/29802 del 18/10/2018; Derivante da: Mutuo Fondiario iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 21/10/2005 ai nn. 57098/18283;

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit Banca per la casa S.p.A. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Mutuo Fondiario rep. n. 14118/4164; Importo ipoteca: € 200.000,00 ; A rogito di Notaio Maurizio Lunetta in data 17/10/2005; Registrato a Termini Imerese in data 17/06/2010 ai nn. 175/IT

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**7. 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:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** L'intera palazzina non si è mai costituita in condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO**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:** NESSUNO**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Immobile pignorato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione di tipo popolare (A4)	sup lorda di pavimento	143,18	0,95	136,00
		<b>143,18</b>		<b>136,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2019

Zona: Bagheria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Mediocre

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 780

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Un mercato, e nella fattispecie il mercato immobiliare, rappresenta l'interazione tra domanda e offerta.

Tale interazione è volta a determinare quello che viene comunemente definito "il più probabile valore di mercato", ossia quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima contrattuale assolutamente normale, ovvero non alterato da nessuna particolare tensione negoziale come urgente bisogno di vendere o spinta affettiva all'acquisto.

I fattori più importanti che influenzano la domanda di un bene in un mercato, sono riconducibili ai redditi medi delle famiglie, al numero di abitanti, al prezzo di beni correlati. I fattori che invece influenzano l'offerta di un dato bene sono riconducibili, oltre che al prezzo richiesto, al livello tecnologico di realizzazione di tale bene, ai prezzi di beni correlati, alle politiche governative e ad altre influenze particolari.

In un mercato concorrenziale l'equilibrio di domanda e offerta è dato dal livello di prezzo in cui quantità domandata ed offerta si incontrano.

Nel giudizio di stima che il sottoscritto si accinge a fornire, un ruolo fondamentale viene giocato dalla situazione immobiliare di beni simili a quello oggetto di studio. Il territorio del Comune di Bagheria, e comunque dell'intero hinterland, soffre al momento di un periodo di stasi nel mercato delle compravendite con notevoli ripercussioni sull'economia locale.

Ciò ha determinato nell'ultimo anno un accumularsi di immobili disponibili non solo per la vendita ma anche per l'affitto.

Tale fenomeno ha portato il territorio ad una saturazione tale da aver sempre meno domande a fronte di un offerta ancora crescente, con conseguente diminuzione dei valori di mercato degli immobili ancora in vendita.

Alla luce di quanto premesso, ci si può dedicare alla scelta del più opportuno metodo per valutare il fondo oggetto di causa.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima:

- sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti e dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio, per immobili "simili" a quello in oggetto.

Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto delle condizioni generali (condizioni locali del reddito e del commercio; saggi di interesse e di capitalizzazione; mercati, stipendi e onorari per i diversi lavori; etc..), caratteristiche intrinseche (ampiezza, disposizione e forma; eventuali servitù attive e passive; suscettività ai miglioramenti; etc..) ed estrinseche (vicinanza ai centri urbani; vie di comunicazione; salubrità della zona; condizioni politico-sociali; regime tributario; etc..) del bene oggetto di valutazione nonché del grado di richiesta da parte del mercato di beni di questo genere. Il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quello oggetto di stima. Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2019 semestre 1° relativi al comune di Bagheria (vedi allegati).



Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova in conformità alla descrizione sopra fatta.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Vedi allegata tabella OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 580-780 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Immobile pignorato. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare (A4)	136,00	€ 700,00	€ 95.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.200,00
Valore corpo			€ 95.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile pignorato	Abitazione di tipo popolare [A4]	136,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile essendo di fatto già diviso in tre unità immobiliari differenti si presta ad essere comodamente diviso mantenendo la scala interna quale bene comune non censibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 92.000,00

Data generazione:  
18-02-2020

L'Esperto alla stima  
Ing. Michelangelo Lo Presti