TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ******* Omissis *******, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.699,98 22

INCARICO

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto ******* Omissis *******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2024 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 Domenico Gagliardo n. 15, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con vano lavanderia; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo, solo sulla facciata prospiciente la via D. Gagliardo, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo con i conci di tufo a vista.

L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripostiglio.
E'dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina.

Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub. n. 5.

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 Domenico Gagliardo n. 15, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, e per essa **** Omissis **** rappresentata e difesa dall' Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 14/10/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 11/10/2024, attestante la storia del dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, redatta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia.
Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.
L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 08/10/2024. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.
La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutati.
In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria (PA). Gli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** e hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.11 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 1395, sub. n. 5.
Tale cespite confina a Nord con la part.lla n. 4255, ovvero un altro edificio a più elevazioni; a Nord-Est, Est e Sud-Est con la via D. Gagliardo dove è posto l'ingresso principale al civico n. 15; a Sud e Sud-Ovest con la part.lla n. 1393, ovvero un altro edificio a più elevazioni; a Ovest con la part.lla n. 2214, ovvero un altro edificio a più elevazioni; a Nord-Ovest con la part.lla n. 5006, ovvero un altro edificio a più elevazioni; tutte identificate al foglio di mappa n. 11 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,45 mq	102,65 mq	1	102,65 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	13,90 mq	13,90 mq	0,25	3,48 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**106,13 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,13 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 106,13.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/10/1984** al **22/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1395, Sub. 5 Categoria A3 Piano 3
Dal **22/11/2000** al **21/03/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1395 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani "Variazione del classamento" Rendita € 326,66 Piano 3
Dal **21/03/2005** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1395, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 326,66 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **10/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1395 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani "Variazione per inserimento dati di sup Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 326,66 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

Dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, in riferimento alla corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato, il sottoscritto c.t.u. ha riscontrato delle difformità, ovvero si evince che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultavano essere:
- **** Omissis ****, per il diritto di oneri usufruttuaria per la quota di 2/3;- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni; - **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita del 21/03/2005, rep. n. 26582 -, racc. n. 7622, in notaio **** Omissis **** in Palermo (PA), si evince che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** esecutati, acquistavano l'intera piena proprietà da potere dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; il Sig. **** Omissis **** dichiarava che l'unità alienata era di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **** Omissis **** .

Il sottoscritto c.t.u. depositava il modulo di controllo in data 28/11/2024, nel quale rappresentava la necessità di procedere ad un allineamento delle quote e dei diritti degli intestatari degli immobili pignorati, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio della Provincia di Palermo e renderli coerenti con le risultanze dell'atto di compravendita; con Decreto del 05/12/2024 il G.E. invitava l'Esperto stimatore a quantificare l'ammontare dei costi occorrenti al descritto adempimento, ai fini del suo compimento; con Decreto del 23/01/2025 il G.E. liquidava le spese occorrenti e autorizzava a procedere all'attività di allineamento delle quote e dei diritti degli intestatari degli immobili pignorati, funzionale alla successiva redazione della relazione peritale in vista della messa in vendita del bene pignorato.

Con istanza a mezzo PEC del 04/02/2025 prot. n. 31739, indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio della Provincia di Palermo, il sottoscritto c.t.u. chiedeva la rettifica dei dati degli intestatari e le quote di proprietà; con PEC del 10/02/2025, l'Agenzia delle Entrate, comunicava l'avvenuta registrazione e rettifica dei dati richiesti protocollo n.PA0021654 del 2025, Pratica n. PA0022212 in atti dal 10/02/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1395	5		A3	2	5,5 vani	99,00 mq	326,66 €	3	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:
Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale, ad eccezione del numero civico che è individuato nel numero 12 in luogo del 15.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:
Dal sopralluogo effettuato, in data 11/12/2024, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Domenico Gagliardo, n. 15, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), fabbricato a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n.11, p.lla n. 1395 sub. n. 5, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve difformità della posizione delle aperture prospicienti via D. Gagliardo, quale conseguenza della riorganizzazione dei vani;
- minore dimensione della chiostrina.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:
Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (diversa ampiezza chiostrina), in parte mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016), (diversa distribuzione interna e posizione delle aperture), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, internamente è rifinito in tutte le sue parti, sono presenti tracce di umidità in corrispondenza delle pareti esterne del lato corto dell'unità immobiliare.

All'esterno il prospetto è rifinito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo solo nella parte prospiciente la via Domenico Gagliardo, mentre i lati corti sono ancora allo stato grezzo con conci di tufo a vista; inoltre il balcone prospiciente la via D. Gagliardo è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via D. Gagliardo n. 15, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), via D. Gagliardo n. 15, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo.
L'isolato è sito sul margine nord-occidentale del centro urbano di Bagheria.
Trattasi di un edificio realizzato nella seconda metà degli anni '60 del Novecento, costruito con Nulla Osta per lavori edili del 06/11/1964.
La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea, in pianta ha una forma pressoché rettangolare, a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia.
L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con vano lavanderia; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo, solo sulla facciata prospiciente la via D. Gagliardo, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo con i conci di tufo a vista.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub.n. 5.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripostiglio.

E'dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,00. La superficie residenziale netta è uguale a mq 88,45, quella non residenziale, ovvero del balcone mq 13,90, la superficie lorda è pari a 102,65 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.
Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Il balcone prospiciente la via D. Gagliardo è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono ed internamente è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo scaglie di marmo, i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in PVC, di colore verde all'esterno e colore bianco all'interno, con vetri singoli e persiane e oscuranti in legno; nel w.c. la finestra prospiciente la chiostrina è del tipo scorrevole in legno di colore noce e vetri sabbiati.
La porta d'ingresso è del tipo blindata con pannello di rivestimento in legno, quelle interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore scuro, alcune con inserti in vetro, altre, nel w.c e camera da letto singolo, del tipo a soffietto in PVC di colore noce.
L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, di riscaldamento - raffrescamento a fan coil, telefonico, televisivo, citofonico. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n.
11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, al momento dell'accesso avvenuto in data 11/12/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/2005** al **10/02/2025**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	21/03/2005	26582	7622
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	22/03/2005	15209	8842
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile pignorato è pervenuto ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 21/03/2005, rep. 26582/7622, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, trascritto a Palermo il 22/03/2005 al n. 8842, da potere dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 22/03/2005
  Reg. gen. 15210 - Reg. part. 4938
  Quota: 1/1
  Importo: € 216.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 108.000,00
  Percentuale interessi: 3,80 %
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 21/03/2005
  N° repertorio: 26583
  N° raccolta: 7623

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 08/10/2024
  Reg. gen. 47400 - Reg. part. 38378
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via D. Gagliardo n. 15, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata "secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020.

Sono classificate "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata" le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 5 mc/mq
- altezza massima Hm = 11 ml
- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.
E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.
Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d’uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell’adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All’interno della zona “B1" è sempre consentita l’attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 20/11/2024, prot. n. 0076882/2024, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.
Dall'analisi della documentazione fornitami dal Settore Tecnico - Edilizia Privata, del Comune di Bagheria (PA),

che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Domenico Gagliardo, n. 15, identificato quale appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione lavori edili del 06/11/1964, per il progetto per la costruzione di un edificio per abitazione in via D. Gagliardo, intestata al sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****;
- Variante al Nulla Osta per Esecuzione lavori edili del 05/02/1972, per il progetto per la costruzione di un edificio per abitazione in via D. Gagliardo, intestata al sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****;
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 116 vol. III, del 21/02/1979, intestato al sig. **** Omissis ****.

IMPIANTI:
Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, condizionamento-riscaldamento a fan coil, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:
Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Domenico Gagliardo, n. 15, identificato quale appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, degli elaborati acclusi ai titoli abilitativi, in particolare Variante al Nulla Osta per Esecuzione lavori edili del 05/02/1972, si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme per i seguenti aspetti:

- diversa organizzazione degli spazi interni attraverso la realizzazione di:
a. minore dimensione del vano cucina;
b. maggiore dimensione del vano letto singolo;
c. maggiore dimensione del vano letto matrimoniale;
d. maggiore dimensione del vano letto salotto;
e. un unico disimpegno in luogo di un ingresso e un corridoio;
f. diversa posizione del vano ripostiglio;
g. diversa forma e dimensione del vano w.c.;

- lieve difformità della posizione delle aperture prospicienti via D. Gagliardo, quale conseguenza della riorganizzazione dei vani;
- minore dimensione della chiostrina.

REGOLARIZZAZIONE:
Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla minore dimensione della chiostrina, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Variante al Nulla Osta per Esecuzione lavori edili del 05/02/1972 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978,

n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."
L'applicazione dell'art. 34 comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, ovvero monetizzazione dell'abuso non sanabile previa dimostrazione dell'impossibilità di procedere alla demolizione come sopra specificato, è da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, previa l'esclusione dell'applicazione dell'art. 34-bis. - Tolleranze costruttive - (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020) e dell'art.34-ter. - Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo - (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

Le difformità, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla difformità della posizione delle aperture, sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016).
Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardati la modifica dei prospetti è necessario istruire una pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi degli art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 1 recita:
<<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti>>.

Considerato che si tratta di opere già realizzate per determinare la sanzione e i versamenti si fa riferimento al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: <<La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 2.700,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al triplo del costo di produzione (differenza tra la superficie assentita e quella reale 1,80 mq x costo di produzione, anno 1979, attualizzato €/mq 500,00 = € 900,00 x 3 = € 2.700,00), stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392; in circa € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile; e in circa € 5.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via D. Gagliardo n. 15, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5 è libero da vincoli o oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni

e la ripartizione delle spese.

Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese è di circa 20,00 euro al mese, tali somme sono da riferirsi alla pulizia e alla luce della scala.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile il bene oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto unico, in quanto il cespite non è facilmente divisibile in natura, ma è capace di produrre reddito in maniera autonoma.

Il bene posto in vendita, sito nel Comune di Bagheria (PA), è costituito da un immobile destinato ad uso residenziale, sito nella via Domenico Gagliardo, n. 15, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, posto al piano terzo.

LOTTO UNICO:
- Bene n° 1, immobile sito in via D. Gagliardo, n. 15, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, part.lla n. 1395, sub. n. 5, piano terzo, categoria A/3, classe 2, abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, con superficie catastale di 99,00 mq, rendita catastale pari a € 326,66, in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.
Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.
Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Bagheria(PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Bagheria (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Bagheria (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Gennaio 2025 sono stati richiesti in media € 889,00/mq, contro i € 906,00/mq registrati il mese di Gennaio

2024 (con una diminuzione del 1,88 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Bagheria (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di € 921,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2024 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 878,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Bagheria (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone di sviluppo del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni di 2° fascia registra un valore minimo di € 585,00/mq, un valore massimo di € 861,00/mq, e un prezzo medio di € 723,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:
1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 90 mq e i 110 mq, buono stato di conservazione, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento.
Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessità di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi

fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Bagheria (PA):

- per gli immobili del tipo Abitazioni civili di tipo economico, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2024, PRIMO semestre, variabile da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 900,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Domenico Gagliardo n. 15, piano 3
  Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con vano lavanderia; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo, solo sulla facciata prospiciente la via D. Gagliardo, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo con i conci di tufo a vista. L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripostiglio. E'dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub. n. 5.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1395, Sub. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 100.823,50
  Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1964), dalla consistenza, circa 100,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le

agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 950,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bagheria (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Domenico Gagliardo n. 15, piano 3	106,13 mq	950,00 €/mq	€ 100.823,50	100,00%	€ 100.823,50
				Valore di stima:	€ 100.823,50

Valore di stima: € 100.823,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	10700,00	€

Valore finale di stima: **€ 74.699,98**

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_ A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ C _Documentazione Catastale (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_ D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_ Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_ Documenti Identificativi (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_ Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 06/03/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Domenico Gagliardo n. 15, piano 3
  Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con vano lavanderia; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo, solo sulla facciata prospiciente la via D. Gagliardo, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo con i conci di tufo a vista. L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripostiglio. E'dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub. n. 5.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1395, Sub. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via D. Gagliardo n. 15, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata"secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020. Sono classificate "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata" le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo If = 5 mc/mq - altezza massima Hm = 11 ml - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova

costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Prezzo base d'asta: **€ 74.699,98**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.699,98

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Domenico Gagliardo n. 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1395, Sub. 5, Categoria A3	**Superficie**	106,13 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, internamente è rifinito in tutte le sue parti, sono presenti tracce di umidità in corrispondenza delle pareti esterne del lato corto dell'unità immobiliare. All'esterno il prospetto è rifinito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo solo nella parte prospiciente la via Domenico Gagliardo, mentre i lati corti sono ancora allo stato grezzo con conci di tufo a vista; inoltre il balcone prospiciente la via D. Gagliardo è considerevolmente ammalorato, gli intonaci sono notevolmente deteriorati e in avanzato stato di disgregazione, come anche il calcestruzzo copriferro, sono evidenti i segni di distacco, e i ferri sono in stato di ossidazione, è stato necessario un intervento urgente di messa in sicurezza consistente nella rimozione dell'intonaco, nella demolizione dei cementi pericolanti e nell'apposizione delle reti anticaduta dei calcinacci in corrispondenza del sottobalcone.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con vano lavanderia; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo, solo sulla facciata prospiciente la via D. Gagliardo, mentre i restanti profili sul lato corto dell'edificio sono allo stato grezzo con i conci di tufo a vista. L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripostiglio. E'dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub. n. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1395, sub. n. 5, al momento dell'accesso avvenuto in data 11/12/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		