
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taragnolini Carolina, nell' Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E.
promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida n. 39

80100 - Napoli (NA)

Creditore intervenuto:

C.R.I.A.S.

Codice fiscale: 00239850878

Corso Italia n. 104

95100 – Catania (CT)

contro

Omissis

Omissis

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1.....	3
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II N. 8, edificio C, scala C, interno 5, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Lotto Unico	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	16
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.708,16	33

INCARICO

All 'udienza del 15/03/2025, la sottoscritta Arch. Taragnolini Carolina, con studio in Piazza Principe di Camporeale, 102 - 90138 - Palermo (PA), email carolinataragnolini@hotmail.it, PEC carolina.taragnolini@archiworldpec.it, Tel. 329 4195260, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2025 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 Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II N. 8, edificio C, scala C, interno 5, piano S1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisita le visure storiche e le planimetrie catastali (All. 1 e 2) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, il custode giudiziario Avv. Antonia Virruso, comunicava, a mezzo raccomandata la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 31/07/2025 alle ore 15:30 presso i luoghi di Via Federico II n. 8 a Bagheria (PA).

Nella data concordata, sui luoghi erano presenti oltre alla scrivente, il custode giudiziario Avv. Antonia Virruso e la debitrice *Omissis*.

In tale data la scrivente effettuava un rilievo metrico e fotografico (All. 6 e 7) dell'immobile identificato al NCEU al Fg. 11, particella 5217 sub 39, piano primo scala C. L'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con impianti elettrico ed idrico, di riscaldamento e gas sotto traccia conformi alla normativa vigente. Nel fabbricato sussiste un Amministratore di Condominio. Successivamente il sopralluogo proseguiva presso il posto auto coperto ubicato la piano cantinato della stessa palazzina.

Durante la redazione del verbale la debitrice dichiarava di volere ricevere la relazione di stima nella proprie email personale: *Omissis*.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:20.

Il verbale di sopralluogo è riportato *nell'allegato 5*.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA FEDERICO II N. 8, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 1

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 39 cat. catastale A2, classe 3, consistenza 5 vani, piano primo, superficie catastale mq 75, totale escluse aree esterne 72 mq e da un posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 96 cat. catastale C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 14.

Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica e di espansione del centro urbano di Bagheria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3 elevazioni fuori terra e attività commerciali.

L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra e 1 entrotterra adibito a posti auto, avviene al civico n. 8 di Via Federico II.

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo della palazzina "C" (in fondo a sinistra dell'atrio condominiale) composta da tre elevazioni fuori terra ed uno entrotterra con terrazza di copertura praticabile e da un posto auto coperto ubicato al piano cantinato della stessa palazzina. Dal piccolo portone d'ingresso della palazzina di Via Federico II n.8 si accede direttamente alla scala a due rampe e all'ascensore che conducono ai vari piani, con n. 4 appartamenti per piano.

L'appartamento è ubicato al piano primo, posizionato salendo la scala frontalmente.

Il sub 39 confina a nord con il sub 40 e il vano scala condominiale (sub 32), a sud con la p.lla316, a est con il sub 38 e a ovest con chiostrina condominiale.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera, cameretta, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone prospiciente su atrio condominiale. Il prospetto della palazzina è in buono stato di manutenzione.

L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,75 mt. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. gli infissi interni sono in pvc con tapparelle manuali. le porte sono in mdf con rivestimento in laminato effetto legno color rovere.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. è provvisto di impianto di riscaldamento e gas con termosifoni in alluminio con caldaia. È dotato altresì di due pompe di calore.

La

L'altezza utile interna è pari a 2,75 mt.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi.

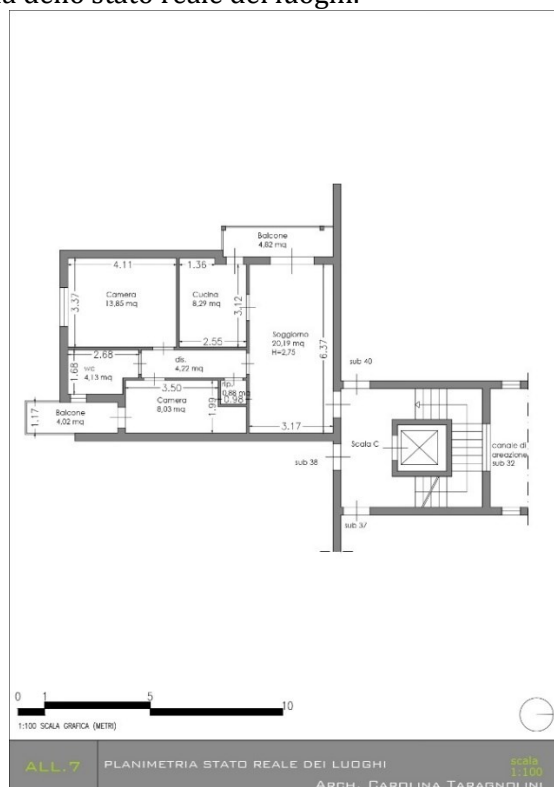




Foto n. 1 Atrio condominiale



Foto n. 2 Prospetto principale



Foto n. 3 Retro Prospetto



Foto n. 4 Ingresso su Via Federico II n. 8



Foto n. 5 Ingresso su soggiorno

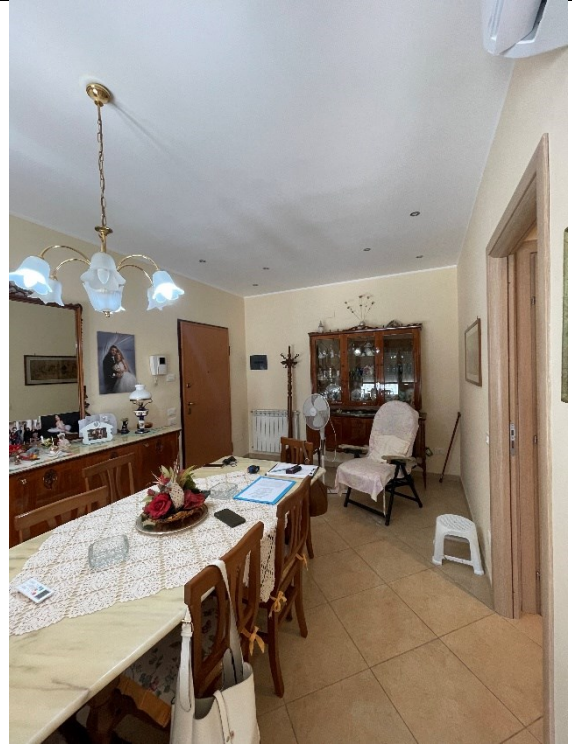


Foto n. 6 Soggiorno



Foto n. 7 Soggiorno



Foto n. 8 Cucina



Foto n. 9 Balcone cucina



Foto n. 10 Balcone cucina

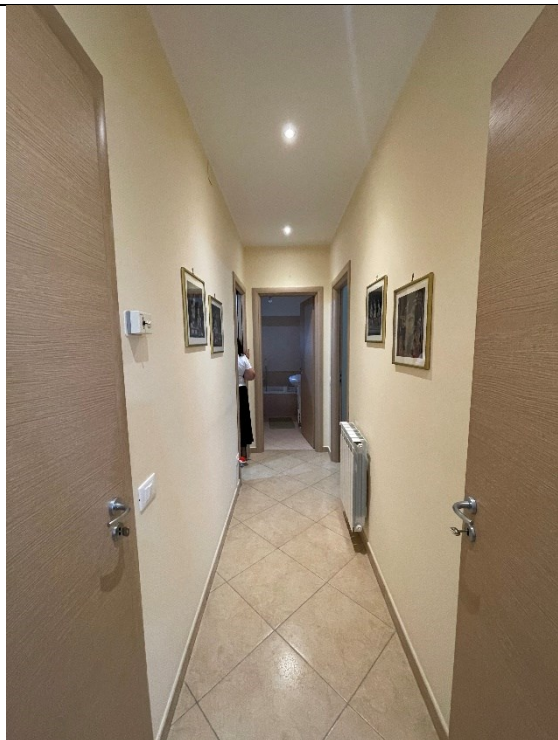


Foto n. 11 Disimpegno



Foto n. 12 Camera



Foto n. 13 Servizio igienico

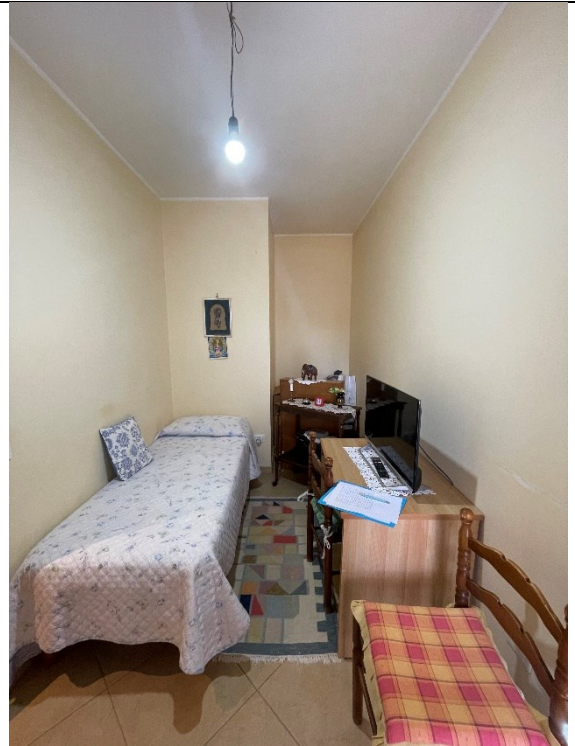


Foto n. 14 Cameretta

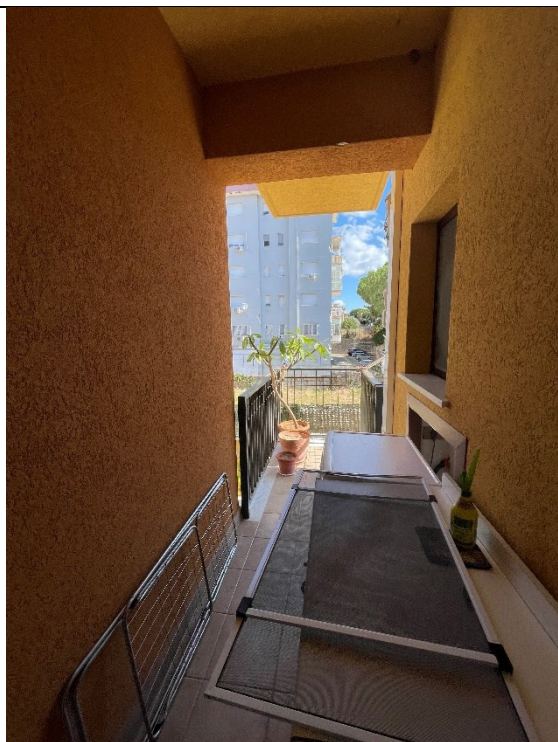


Foto n. 15 Balcone retrospetto



Foto n. 16 Pianerottolo

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA FEDERICO II N. 8, SCALA C, INTERNO 5, PIANO S1

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 39 cat. catastale A2, classe 3, consistenza 5 vani, piano primo, superficie catastale mq 75, totale escluse aree esterne 72 mq e da un posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 96 cat. catastale C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 14.

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo della palazzina "C" (in fondo a sinistra dell'atrio condominiale) composta da tre elevazioni fuori terra ed uno entroterra con terrazza di copertura praticabile e da un posto auto coperto ubicato al piano cantinato della stessa palazzina. Dal piccolo portone d'ingresso della palazzina di Via Federico II n.8 si accede direttamente alla scala a due rampe e all'ascensore che conducono ai vari piani, con n. 4 appartamenti per piano e al piano cantinato dove sono ubicate i posti auto, alcuni box e il locale autoclave.

Il posto auto coperto di 12 mq, si trova al piano cantinato con accesso carrabile dall'atrio condominiale e con accesso pedonale dal vano scala condominiale. Il posto auto identificato all'interno 5 è ubicato entrando dall'accesso carrabile a destra.

Il sub 96 confina a nord con corsia di manovra, a est con il sub 95 e a ovest con il sub 97.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

L'altezza interna utile del piano cantinato è di 2,40 mt.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi.

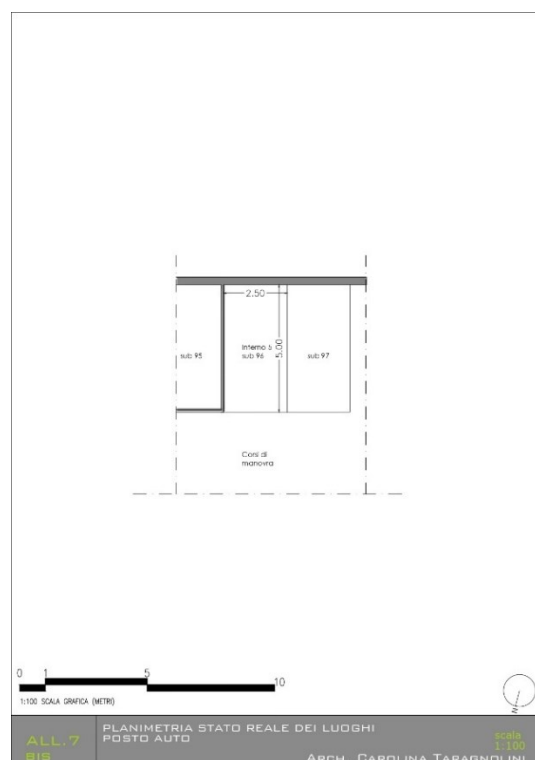




Foto n. 17 Posto auto piano cantinato

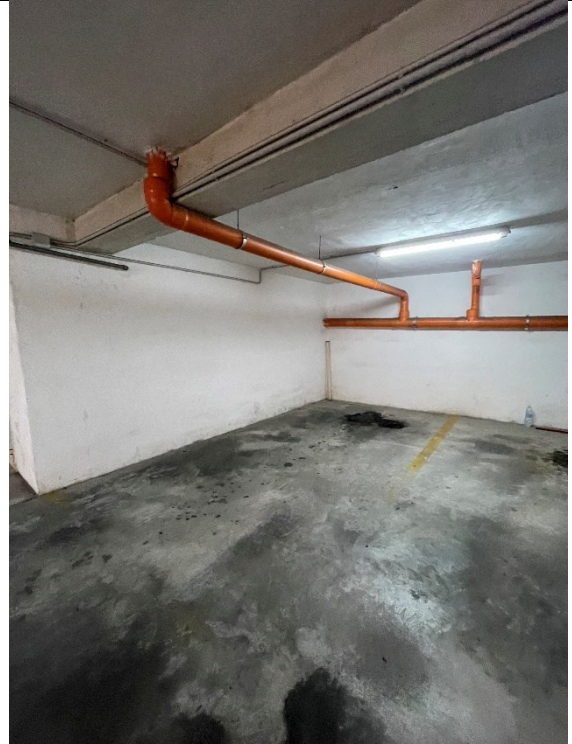


Foto n. 18 Posto auto piano cantinato



Foto n. 19 Posto auto piano cantinato



Foto n.20 Piano cantinato

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In riferimento alla sezione "A" contenuto dell'incarico dell'esperto, si precisa che la scrivente ha depositato in data 18/04/2025 i moduli di controllo della documentazione che risultavano incompleti in quanto non risultava trascritta l'accettazione di eredità relativa all'atto amministrativo di certificato di denuncia alla successione per legge dell'Ufficio Del Registro di Bagheria (PA) denuncia n. 158 volume n. 137 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 20 marzo 1973 al numero di registro generale 14329 e numero di registro particolare 12080 da *Omissis* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 28 febbraio 1969 dell'immobile sito nel comune di Bagheria (PA). Pertanto, il Giudice in data 10/05/2025 assegnava al creditore precedente 60 giorni per provvedere all'integrazione documentale sospendendo le attività peritali. In data 01/07/2025 il creditore precedente depositava la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità. Con provvedimento del 10/07/2025 il Giudice disponeva la ripresa delle operazioni peritali e rinviava per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c. all'udienza del 4.12.2025 alle ore 12.00, successivamente rinviata al 08/01/2026 alle ore 09:00 a seguito di richiesta di proroga dell'esperto stimatore.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- *Omissis*
- *Omissis*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *Omissis* (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *Omissis*)
- *Omissis* (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *Omissis*)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La presente relazione riguarda i beni identificati all'atto di pignoramento al n. 1, sito a Bagheria, Via Federico II n. 8, piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, al Foglio 11, p.la 5217 sub 39 e il bene di cui al n. 2 sito a Bagheria, Via Federico II n. 8, piano cantinato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, al Foglio 11, p.la 5217 sub 96, i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione.

1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero.

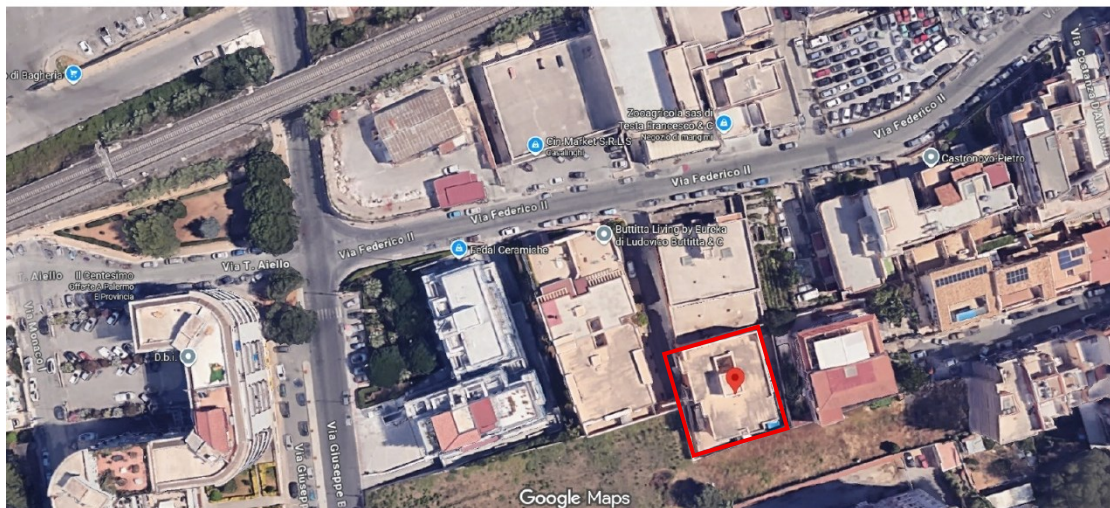
In ordine al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento si rappresenta che corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita del 18/10/2011 in Notaio Sanfilippo Giacomo rep. 19124/7246, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 15/11/2011 ai nn. reg. gen. 54916, reg. part. 40160 da potere di Omissis.

Non sono state rilevate **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale.

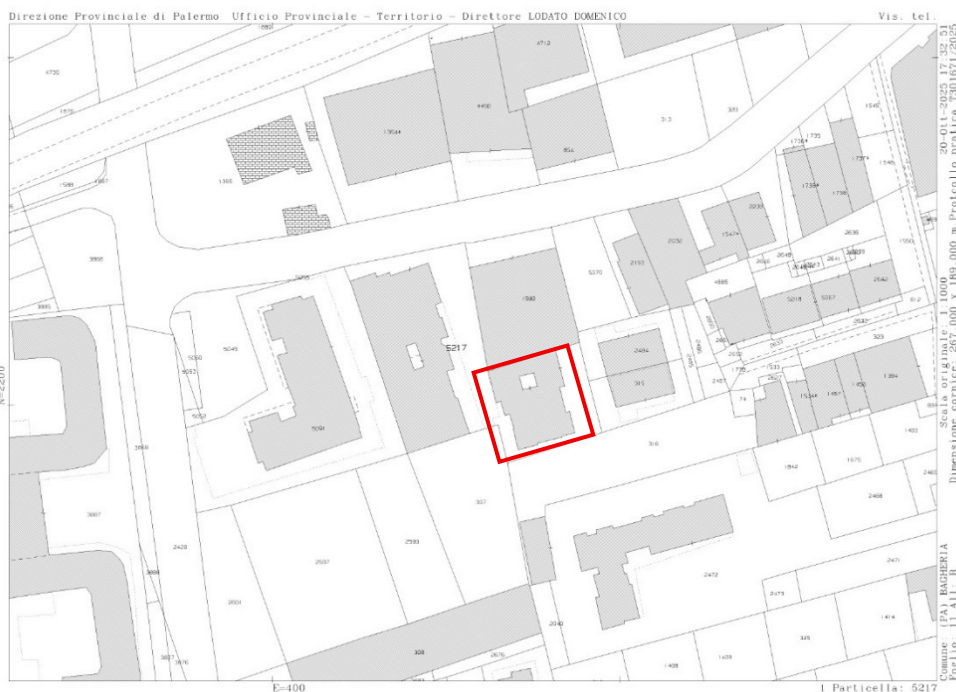
Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del procedimento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale da cui si evince che il fabbricato è correttamente inserito in mappa e pertanto l'estratto di mappa corrisponde allo stato dei luoghi.

Google Maps

Via Federico II, 8



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 80 (arrotondati per eccesso) mq così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;

2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

-50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

-25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1963 al 28/02/1969	Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato al NCT al Fg. 11 P.lla 1363, soppresso che ha generato l'ente urbano NCT al Fg. 11 P.lla 5216 di cui alla procedura.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1363
Dal 28/02/1969 al 23/02/2006	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del bene personale fabbricato di nuova costruzione che insiste sull'ente urbano riportato al NCT al Fg.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1363

	11 P.lla 1363, soppresso che ha generato l'ente urbano NCT Fg. 11 P.lla 5216 di cui alla procedura.	
Dal 25/06/1976 al 25/05/2010	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 11 Particella 315, immobile soppresso che ha generato l'immobile identificato al NCT al Fg. 11 P.lla 2488, questo a sua volta soppresso ed unito all'ente urbano NCT al fg. 11 P.lla 5217.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 315
Dal 25/05/2010 al 25/05/2011	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato al NCT al Fg. 11 P.lla 2488, immobile soppresso ed unito alla Particella 5217 che ha formato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 2488
Dal 03/08/2011 al 25/05/2010	Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili identificati al NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 2 graffato con Fg. 11 P.lla 4984 Sub 3, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 5, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 sub 6, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 7, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 8, immobili oggetto di demolizione costituiti su ente urbano riportato in NCT a Fg. 11 P.lla 4984 (ex Particella 1363) che soppressa ha generato l'ente urbano riportato in NCT al fg. 11 P.lla 5217 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 4984, Sub. 2-3-5-6-7-8 Categoria D7
Dal 03/08/2011 al 18/10/2011	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 5217, Sub. 39, Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 348,61 Piano 1° Fg. 11, Part. 5217, Sub. 96, Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 20,14 Piano S1
Dal 18/10/2011 a oggi	Omissis proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis. Omissis proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 5217, Sub. 39, Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 348,61 Piano 1° Fg. 11, Part. 5217, Sub. 96, Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 20,14 Piano S1

La storia catastale dell'immobile è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati del fg. 11 p.lla 5217.

- tipo mappale del 16/06/2011, comprende il fg. 11 p.lla 2488;
- tipo mappale del 25/05/2011 Pratica n. PA0274651 in atti dal 25/05/2011 presentato il 25/05/2011 (n. 274651.2/2011), nella variazione è stata soppressa il fg. 11 p.lla 2488;
- Tipo Mappale del 25/05/2011 Pratica n. PA0274651 in atti dal 25/05/2011 presentato il 25/05/2011 (n. 274651.1/2011), la variazione ha comportato la soppressione del fg. 11 p.lla 5216
- Variazione sul fg. 11 p.lla 5216 del 25/05/2011 Pratica n. PA0274651 in atti dal 25/05/2011 presentato il 25/05/2011 (n. 274651.1/2011), nella variazione è stato soppresso il fg. 11 p.lla 4984;
- Tipo Mappale sul fg. 11 p.lla 4984 del 23/02/2006 Pratica n. PA0054582 in atti dal 23/02/2006 (n. 54582.1/2006), nella variazione è stata soppressa il fg. 11 p.lla 1363;
- variazione d'ufficio sul fg. 11 p.lla 1363 del 08/03/1988 Pratica n. PA0055252 in atti dal 23/02/2006 rettifica di errore materiale commesso in sede di impianto meccanografico (n. 1562.1/2006).

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	5217	39		A2	3	5 vani	75 mq	348,61 €	1°	
	11	5217	96		C6	2	13 mq	14 mq	20,14 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	5217					Ente urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale dell'appartamento.

Sussiste corrispondenza catastale del posto auto coperto.

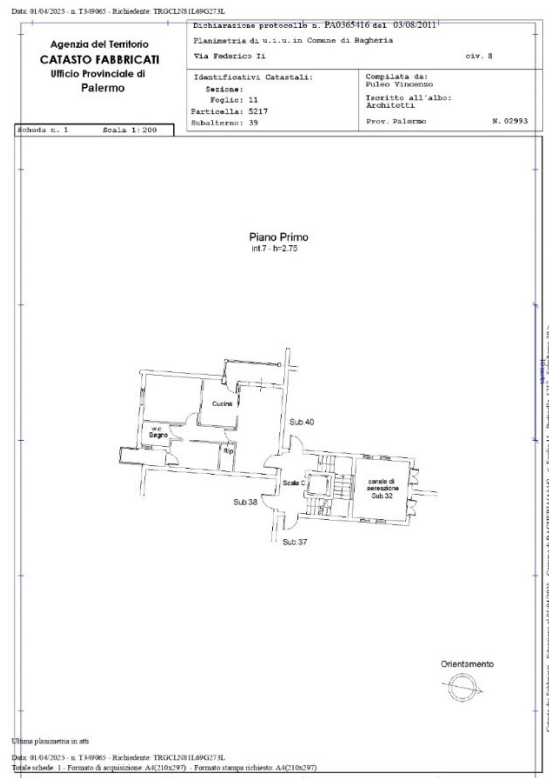
I dati catastali (comune censuario, foglio, particella e sub) dell'appartamento e del posto auto riportati nella visura sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle lievi difformità nell'appartamento tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti del 03/08/2011 in ordine ad una diversa distribuzione interna del ripostiglio.

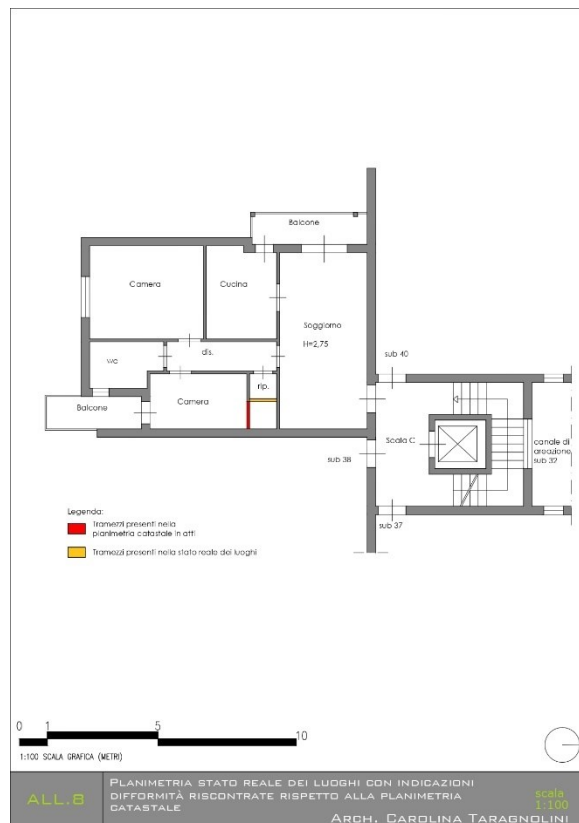
Per tale motivo, successivamente alla regolarizzazione della conformità edilizia e urbanistica, è necessario presentare il DOCFA (documento catasto fabbricati) al fine di aggiornare la planimetria catastale con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

I costi per la presentazione del DOCFA ammontano a € 500,00 relativi all'onorario tecnico oltre iva e oneri di legge paria a € 135,00 e a € 70,00 relativi al versamento presso l'Agenzia del Territorio.

Si riporta la planimetria catastale in atti del 03/08/2011(All. n. 4).

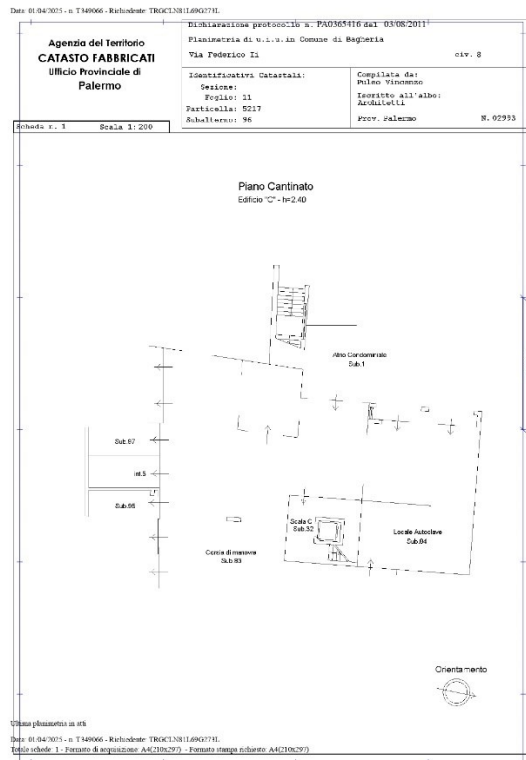


Per una maggiore comprensione si riporta la planimetria dell'appartamento dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (All. n. 8).



La planimetria del posto auto dello stato reale dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

Si riporta la planimetria catastale del posto auto in atti del 03/08/2011(**All. n. 4**).



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il posto auto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali risultano: la corsia di accesso agli edifici, l'androne, il vano scala, l'ascensore, la chiostrina, il lastrico solare, il locale autoclave, la rampa di accesso e la corsia di manovra al piano cantinato.

Le parti comuni vengono regolamentate dal Regolamento di condominio (**All. 19**) e dalle relative tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo della palazzina "C" (in fondo a sinistra dell'atrio condominiale) composta da tre elevazioni fuori terra ed uno entroterra con terrazza di copertura praticabile e da un posto auto coperto ubicato al piano cantinato della stessa palazzina.

La struttura del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato formata da travi di fondazione, pilastri e travi in elevazione e solai in latero cemento. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognaria comunale. Il prospetto della palazzina è intonacato di colore giallo. L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,75 mt. L'altezza interna utile del piano cantinato è pari a 2,40 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di titolo.

In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato di fatto, senza titolo dalla Sig.ra Omissis, n.q di madre della debitrice Omissis..

Il valore locativo di mercato per gli immobili della stessa categoria (A2) e per la stessa zona sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare si aggira intorno a €/4,75 (valore medio tra €/mq 4 e €/mq 5,5). La superficie utile lorda è pari a 80 mq. Pertanto il valore locativo mensile di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari a € 380,00.

L'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante potrebbe quantificarsi nella misura di € 330,00 e pertanto in un importo ridotto rispetto al canone di locazione di mercato, in ragione dell'età avanzata della occupante (nata il 25/04/1940) che lascia presumere il non utilizzo del posto auto coperto, pertinenza dell'immobile oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1963	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al NCT al Fg. 11 P.IIa 1363, soppresso che ha generato l'ente urbano NCT Fg. 11 P.IIa 5216 di cui alla procedura. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Saverio Diliberto Di Chiara			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	24/07/1976	16823	14432
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	25/05/1963	1237			
Dal 20/03/1973	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale del	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	fabbricato di nuova costruzione che insiste sull'ente urbano riportato al NCT al fg. 11 p.lla 1363, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato al NCT al fg. 11 p.lla 5216 di cui alla procedura. Codice Fiscale/P.IVA:	Ufficio del Registro di Bagheria				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	20/03/1973	14329	12080	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/06/1976	Omissis, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato al NCT al fg. 11 p.lla 315, immobile soppresso che ha generato l'immobile identificato al NCT al fg. 11 p.lla 2488 questo a sua volta soppresso ed unito all'ente urbano indentificato al NCT al fg. 11 p.lla 5217. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Francesco Catania	25/06/1976	40919		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	24/07/1976	23730	20052	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 25/05/2010	Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU al Fg. 11 P.lla 4984 Sub 5, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 6, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 7, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 8, NCEU Fg. 11 P.lla 4984 Sub 2 graffato con Fg. 11 P.lla 4984 Sub 3. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giacomo Sanfilippo	25/05/2010	18027	6420	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	25/06/2025	31498	24953	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 25/05/2010	Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato al NCT al fg. 11 p.lla 2488, immobile soppresso ed unito alla p.lla 5217 che ha formato l'ente	Atto di permuta				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giacomo Sanfilippo	27/05/2010	18027	6420	
Trascrizione						

	urbano su cui sono stati costruito gli immobili di cui alla procedura. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	08/07/2010	40117	26760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2010	Omissis) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili identificati al NCEU al fg. 11 p.lla 4984 sub 2 graffato con fg. 11 p.lla 4984 sub 3, fg. 11 p.lla 4984sub 5, fg. 11 p.lla 4984 sub 6, fg. 11 p.lla 4984 sub 7, fg. 11 p.lla 4984 sub 8, immobili oggetto di demolizione costituiti su ente urbano riportato in NCT al fg. 11 p.lla 4984 (ex p.lla 1363) che soppressa ha generato l'ente urbano riportato al fg. 11 p.lla 5217 su cui sono stati costruito gli immobili di cui alla procedura. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2010	18027	6420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Palermo	08/07/2010	40116	26759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/10/2011	Omissis , proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giacomo Sanfilippo	18/10/2011			19124	7246
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	15/11/2011			54916	40160
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2011	Omissis, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissisdav. Codice Fiscale/P.IVA:			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Sanfilippo	18/10/2011	19124	7246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	15/11/2011	54916	40160
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del 05/03/2025 e successiva del 30/10/2025 e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile del 15/12/2025, emerge che sul bene pignorato gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario- Annotazione ad iscrizione- frazionamento in quota
Iscritto a Palermo il 27/09/2011
Reg. gen. 46038 - Reg. part. 5620
Importo: € 12.000.000,00 (€ 60.000,00)
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis, Omissis
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14607 del 2010
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/02/2025
Reg. gen. 7004 - Reg. part. 5551
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro Omissis, Omissis
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

La scrivente ha richiesto, attraverso il portale "Impresa per un giorno" del Comune di Bagheria in data 20/10/2025, il certificato di destinazione urbanistica per la particella 5217 del foglio di mappa 11.

Il certificato di destinazione urbanistica prot. REG. n. 226/URB - del 30/10/2025 ricevuto a mezzo pec, certifica che:

nel nuovo P.R.G. del comune di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 e recepito con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12.08.2020 e successiva conclusione dell'iter procedimentale di presa d'atto, giusta Determinazione n. 12/Urb del 23.03.2021, la particella 5217 del Fg. 11 del N.C.E.U. di Bagheria, ha la seguente destinazione Urbanistica: B1: "Tessuti urbani saturi della città consolidata".

Si precisa che a far data dal 06/04/2022, con riferimento al P.R.G. approvato col sopraccitato Decreto n° 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, Parte I, sono decaduti i soli vincoli preordinati all'esproprio.

seguenti vincoli:

- Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.) di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56.
- Art. 73 - "Vincolo sismico", istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003 **(All. 11)**.

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.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti a mezzo pec presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria in data 01/10/2025 e successiva visione atti del 15/10/2025. In data 24/10/2025 la scrivente effettuava richiesta di copie del fascicolo edilizio sul portale "Impresa per un giorno".

L'esecuzione dei lavori del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata autorizzata dal Comune di Bagheria con la concessione edilizia n. 47 rilasciata il 16/12/2009 ai coniugi *Omissis* poi volturata alla ditta *Omissis*, giusto progetto redatto dall'Arch. D.V. Avorio che ha riportato il parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 30/09/2008 verbale n. 36/7. Sul progetto autorizzato con la C.E. n. 47/09 è stato espresso parere favorevole dal Responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. n. 52 n. 18701 del 15/07/2008.

Le variazioni apportate al progetto della concessione edilizia di cui sopra sono state autorizzate

Le variazioni apportate al progetto della concessione edilizia di cui sopra sono state autorizzate con la S.C.I.A. n. 13/11 a firma dell'Arch. D.V. Avorio, riscontrata il 26/05/2011 dall'UTC. Sulle variazioni apportate con il progetto allegato alla S.C.I.A. n. 13/11 è stato acquisito il parere sanitario ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11 del 12/05/2010. Le variazioni riguardavano la diversa distribuzione interna del piano cantinato, in particolare la trasformazione di alcuni box auto in posti auto, la non realizzazione di un locale tecnico, previsto all'interno del piano cantinato negli edifici 1-2, l'ampliamento delle superfici di vendita di uno dei negozi al piano terra con annessione dell'adiacente locale deposito e modifiche della distribuzione interna di alcune abitazioni che non hanno determinato variazioni delle aperture esterne.

Per il progetto è stato rilasciato nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo n. 2382/P del 01/04/2009.

Il Genio Civile di Palermo ha rilasciato i nulla osta definitivi il 08/11/2010 (corpo n. 3) e il 03/12/2010 (corpo n. 1-2) ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 64/74 a seguito dell'avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 17 della medesima legge e dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n. 1086 del progetto esecutivo strutturale prot. n. 5372 del 19/03/2010 (corpo n. 3) e prot. n. 13875 del 12/07/2010. Le opere strutturali sono state collaudate dall'Ing. Michelangelo Bonomolo ed il relativo collaudo è stato depositato il 08/08/2011 presso il Genio Civile di Palermo (corpo 1-2 prot. n. 138963, corpo n. 3 prot. n. 139001) ed in pari data è stato richiesto il certificato di conformità (corpo n. 1-2- prot. n. 138983, corpo n. 3 prot. n. 139021).

Per le autorimesse ubicate nei piani cantinati sono stati rilasciati i certificati di prevenzione incendi dal Comando Provinciale dei VV.FF. per l'edificio 1-2 in data 10/06/2011 prot. n. 18282 pratica n. 56195 e per l'edificio n. 3 il 08/06/2011 prot. n. 17846 pratica n. 56198. Per le due autorimesse sono stati richiesti accertamenti - sopralluoghi del Comando dei VV.F di Palermo e sono state presentate le dichiarazioni di inizio attività il 30/09/2011 (prot. n. 0028971 per l'edificio 1-2 e prot. n. 0028975 per l'edificio n. 3).

Con atto del 10/09/2009 in Notaio Maria Sanfilippo di Bagheria è stata assoggettata a vincolo di inedificabilità l'area di pertinenza ad apposto il vincolo a parcheggio.

I lavori sono stati iniziati il 26/05/2010 giusta comunicazione al Comune di Bagheria prot. n. 43290 del 31/05/2010 e sono stati ultimati il 02/08/2011 con comunicazione prot. n.62793 del 03/08/2011.

I lavori autorizzati prevedevano la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di due corpi di fabbrica a tre elevazioni fuori terra con destinazione d'uso mista, residenziale e commerciale (2 negozi e 34 abitazioni di cui 22 nell'edificio n. 1-2 e 12 nell'edificio n. 3); all'interno dei piani interrati (di altezza utile pari a 2,40) erano previsti posti auto e box e di alcune cantinole oltre i locali tecnici connessi al funzionamento degli impianti.

E' stata rilasciata certificazione di conformità alle norme vigenti degli impianti elettrici in data 31/08/2011. L'immobile risulta conforme rispetto agli elaborati di progetto allegati al Progetto di variante di cui alla SCIA N. 13/2011.

Il fabbricato è provvisto della dichiarazione di agibilità n. 142/11 del 12/12/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

1. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
2. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
3. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 695,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 465,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 99,00

L'immobile, si trova ubicato nel corpo "C" e fa parte del condominio denominato "Alfa VI" gestito dall'Amministratore di Condominio Dott.ssa *Omissis*. Il condominio è disciplinato dal Regolamento di Condominio **(All.19)** e relative tabelle millesimali.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa € 695,00 salvo conguaglio di fine anno e canone acqua ripartito a parte secondo i consumi, oltre eventuali spese straordinarie.

Risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute e quindi da saldare pari a € 99,00.

Risultano spese condominiali scadute non pagate riferite al periodo compresi da marzo 2025 a dicembre 2025 pari a € 403,00 salvo conguaglio di fine anno, oltre il canone acqua pari a € 62,23 **(All.20)**.

Non si è a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In riferimento ai beni oggetto della procedura, si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto unico per la vendita, in quanto viene assicurata la maggiore appetibilità sul mercato dei beni in questione.

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad I.V.A.

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà dell'appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al foglio 11 particella 5217 sub 39, piano primo, sito a Bagheria in Via Federico II n. 8;
- Piena proprietà del posto auto identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al foglio 11 particella 5217 sub 96, piano cantinato, sito a Bagheria in Via Federico II n. 8.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1;
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 5, piano S1;

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo della palazzina "C" (in fondo a sinistra dell'atrio condominiale) composta da tre elevazioni fuori terra ed uno entroterra con terrazza di copertura praticabile e da un posto auto coperto ubicato al piano cantinato della stessa palazzina. Dal piccolo portone d'ingresso della palazzina di Via Federico II n.8 si accede direttamente alla scala a due rampe e all'ascensore che conducono ai vari piani, con n. 4 appartamenti per piano.

L'appartamento è ubicato al piano primo, posizionato salendo la scala frontalmente.

Il sub 39 confina a nord con il sub 40 e il vano scala condominiale (sub 32), a sud con la p.lla316, a est con il sub 38 e a ovest con chiostrina condominiale.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera, cameretta, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone prospiciente su atrio condominiale. Il prospetto della palazzina è in buono stato di manutenzione.

L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,75 mt. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. gli infissi interni sono in pvc con tapparelle manuali. le porte sono in mdf con rivestimento in laminato effetto legno color rovere.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. è provvisto di impianto di riscaldamento e gas con termosifoni in alluminio con caldaia. È dotato altresì di due pompe di calore.

Il posto auto coperto di 12 mq, si trova al piano cantinato con accesso carrabile dall'atrio condominiale e con accesso pedonale dal vano scala condominiale. Il posto auto identificato all'interno 5 è ubicato entrando dall'accesso carrabile a destra.

Il sub 96 confina a nord con corsia di manovra, a est con il sub 95 e a ovest con il sub 97.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fig. 11, Part. 5217, Sub. 39, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 5217
- Fig. 11, Part. 5217, Sub. 96, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 5217

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 79.692,80

Criterio di stima:

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Bagheria, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti: Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni civili (A2) nel Comune di Bagheria, riferiti al 1° semestre dell'anno 2025 per la zona Periferica/zona di sviluppo del centro urbano, codice di zona D1, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	800	1050	L	4	5,5	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a **€ 925,00 mq (All. 21)**.

Fonti indirette – Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per le abitazioni di tipo civile in stabili di fascia media il valore di mercato medio pari a **€ 1.035,00 (All.15)**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 1.210,33**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Privato	appartamento	Via Federico II	148 mq	3	ristrutturato	250 000,00 €	1 689,19 €
Desiderio di casa	appartamento	Via Federico II	165 mq	3	ristrutturato	175 000,00 €	1 060,61 €
Frimm	appartamento	Via Corradino di Svevia	101 mq	1	da ristrutturare	89 000,00 €	881,19 €
							1 210,33 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili e che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 925,00, 1.035,00 e € 1.210,33 e quindi pari a **€/mq 1.056,78**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc...

Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.

all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property

Valuation Standard” edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Coefficiente di piano: piano primo con ascensore: -10%

Coefficiente di stato di conservazione: buono stato 0%

Coefficiente di luminosità: luminoso 5%

Coefficiente di esposizione a vista: interna -5%

Coefficiente di costruzione edificio: 1-20 anni ottimo stato 0%

Coefficiente per il riscaldamento: autonomo +5%

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 996,16**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari il più probabile valore di stima dell'immobile è di **euro 79.692,80** (€ 996,16 x 80 mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1	80 mq	996,16 €/mq	€ 79.483,61	100,00%	€ 79.692,80
				Valore di stima:	€ 79.692,80

Valore di stima: € 79.692,80

Deprezzamenti

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale. Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione catastale. Le spese per la regolarizzazione catastale ammontano a circa **€ 705,00** compresa I.V.A. ed oneri di legge. L'immobile è sprovvisto di certificato di conformità dell'impianto idrico, il cui costo amonta a circa **€ 150,00**. Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 200,00**.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di regolarizzazione catastale	705,00	€
Certificato conformità impianto idrico	150,00	€
Attestato di prestazione energetica	200,00	€
Ribasso d'asta	5	%

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

€ 79.692,80 - 5% (€ 3.984,64)= € 75.708,16

Valore finale di stima: € 75.708,16

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 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taragnolini Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 18-10-2011
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico e mappale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale operazioni peritali del 31/07/2025
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato reale dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune di Bagheria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta CDU
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta copie fascicolo edilizio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati anagrafici debitori
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 43/09 e SCIA n. 13/2011
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Elaborati di progetto allegati alla C.E. n. 43/09 e alla SCIA N. 13/2011
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità/agibilità
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione ipotecaria, nota e titolo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richiesta informazioni Amministratore di Condominio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 20 Altri allegati - Riscontro Amministratore di Condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - Valori OMI e Borsino Immobiliare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 5, piano S1

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 39 cat. catastale A2, classe 3, consistenza 5 vani, piano primo, superficie catastale mq 75, totale escluse aree esterne 72 mq e da un posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 96 cat. catastale C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 14. Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica e di espansione del centro urbano di Bagheria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3 elevazioni fuori terra e attività commerciali. L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra e 1 entrotterra adibito a posti auto, avviene al civico n. 8 di Via Federico II. L'appartamento e il posto auto sono ubicati nella palazzina della scala "C", che si trova in fondo e a sinistra del cortile condominiale. Il portoncino d'ingresso conduce alla scala a due rampe e all'ascensore che consentono l'accesso ai vari piani con n. 4 appartamenti per piano.

L'appartamento è ubicato al piano primo, posizionato salendo la scala frontalmente.

Il sub 39 confina a nord con il sub 40 e il vano scala condominiale (sub 32), a sud con la p.lla316, a est con il sub 38 e a ovest con chiostrina condominiale.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera, cameretta, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone prospiciente su atrio condominiale. Il prospetto della palazzina è in buono stato di manutenzione.

L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,75 mt. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. gli infissi interni sono in pvc con tapparelle manuali. le porte sono in mdf con rivestimento in laminato effetto legno color rovere.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. è provvisto di impianto di riscaldamento e gas con termosifoni in alluminio con caldaia. È dotato altresì di due pompe di calore. L'altezza interna utile del piano cantinato è di 2,75 mt.

Il posto auto coperto di 12 mq, si trova al piano cantinato con accesso carrabile dall'atrio condominiale e con accesso pedonale dal vano scala condominiale. Il posto auto identificato all'interno 5 è ubicato entrando dall'accesso carrabile a destra.

Il sub 96 confina a nord con corsia di manovra, a est con il sub 95 e a ovest con il sub 97.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.

L'altezza interna utile del piano cantinato è di 2,40 mt.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 11, Part. 5217, Sub. 39, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5217

Fg. 11, Part. 5217, Sub. 96, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5217

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

Destinazione urbanistica: La scrivente ha richiesto, attraverso il portale "Impresa per un giorno" del Comune di Bagheria in data 20/10/2025, il certificato di destinazione urbanistica per le particelle 5217 del foglio di mappa 11. Il certificato di destinazione urbanistica prot. REG. n. 226/URB - del 30/10/2025 ricevuto a mezzo pec, certifica che: Che nel nuovo P.R.G. del comune di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 e recepito con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12.08.2020 e successiva conclusione dell'iter procedimentale di presa d'atto, giusta Determinazione n. 12/Urb del 23.03.2021, la particella 5217 del Fg. 11 del N.C.E.U. di Bagheria, ha la seguente destinazione Urbanistica: B1: "Tessuti urbani saturi della città consolidata". Si precisa che a far data dal 06/04/2022, con riferimento al P.R.G. approvato col sopraccitato Decreto n° 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, Parte I, sono decaduti i soli vincoli preordinati all'esproprio. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, anche sovraordinati, sulla particella in questione ricadono i seguenti vincoli: - Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.) di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56. - Art. 73 - "Vincolo sismico", istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003 **(All.11)**.

L'immobile è dotato di licenza di costruzione n. 47/2009 e SCIA n. 11/2011.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità prot. n. 142/11 del 12/12/2011.

L'immobile risulta conforme rispetto ai titoli concessori.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

Prezzo base d'asta: € 75.708,16

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.708,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 5217, Sub. 39, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5217	Superficie	79,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.la 5217 sub. 39 cat. catastale A2, classe 3, consistenza 5 vani, piano primo, superficie catastale mq 75, totale escluse aree esterne 72 mq e da un posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.la 5217 sub. 96 cat. catastale C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 14. Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica e di espansione del centro urbano di Bagheria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3 elevazioni fuori terra e attività commerciali. L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra e 1 entrotterra adibito a posti auto, avviene al civico n. 8 di Via Federico II. L'appartamento e il posto auto sono ubicati nella palazzina della scala "C", che si trova in fondo e a sinistra del cortile condominiale. Il portoncino d'ingresso conduce alla scala a due rampe e all'ascensore che consentono l'accesso ai vari piani con n. 4 appartamenti per piano.</p> <p>L'appartamento è ubicato al piano primo, posizionato salendo la scala frontalmente.</p> <p>Il sub 39 confina a nord con il sub 40 e il vano scala condominiale (sub 32), a sud con la p.la316, a est con il sub 38 e a ovest con chiostrina condominiale.</p> <p>Pertinenze: nessuna.</p> <p>Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.</p> <p>L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, camera, cameretta, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e balcone prospiciente su atrio condominiale. Il prospetto della palazzina è in buono stato di manutenzione.</p> <p>stato di manutenzione. gli infissi interni sono in pvc con tapparelle manuali. le porte sono in mdf con rivestimento in laminato effetto legno color rovere.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. è provvisto di impianto di riscaldamento e gas con termosifoni in alluminio con caldaia. È dotato altresì di due pompe di calore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 – Posto auto coperto			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Federico II n. 8, scala C, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 5217, Sub. 96 Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 5217	Superficie	12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 39 cat. catastale A2, classe 3, consistenza 5 vani, piano primo, superficie catastale mq 75, totale escluse aree esterne 72 mq e da un posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, censito al C.F. del Comune di Bagheria al fg. 11 p.lla 5217 sub. 96 cat. catastale C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale mq 14. Il bene oggetto del pignoramento si trova in area periferica e di espansione del centro urbano di Bagheria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3 elevazioni fuori terra e attività commerciali. L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra e 1 entrotterra adibito a posti auto, avviene al civico n. 8 di Via Federico II. L'appartamento e il posto auto sono ubicati nella palazzina della scala "C", che si trova in fondo e a sinistra del cortile condominiale. Il portoncino d'ingresso conduce alla scala a due rampe e all'ascensore che consentono l'accesso ai vari piani con n. 4 appartamenti per piano.</p> <p>Il posto auto coperto di 12 mq, si trova al piano cantinato con accesso carrabile dall'atrio condominiale e con accesso pedonale dal vano scala condominiale. Il posto auto identificato all'interno 5 è ubicato entrando dall'accesso carrabile a destra.</p> <p>Il sub 96 confina a nord con corsia di manovra, a est con il sub 95 e a ovest con il sub 97.</p> <p>Pertinenze: nessuna.</p> <p>Dotazioni condominiali: corsia di accesso agli edifici, androne, scala, ascensore, chiostrina, lastrico solare, locale autoclave, rampa di accesso e corsia di manovra al piano cantinato.</p> <p>L'altezza interna utile del piano cantinato è di 2,40 mt.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		