
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Salvo Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Inquadramento territoriale	4
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato al piano secondo di uno stabile sito a a Bagheria (PA) - via Plauto n. 6, e box auto di pertinenza	6
Documentazione fotografica	7
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni	22
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	36
Allegati	38
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.	41
Lotto 1	41

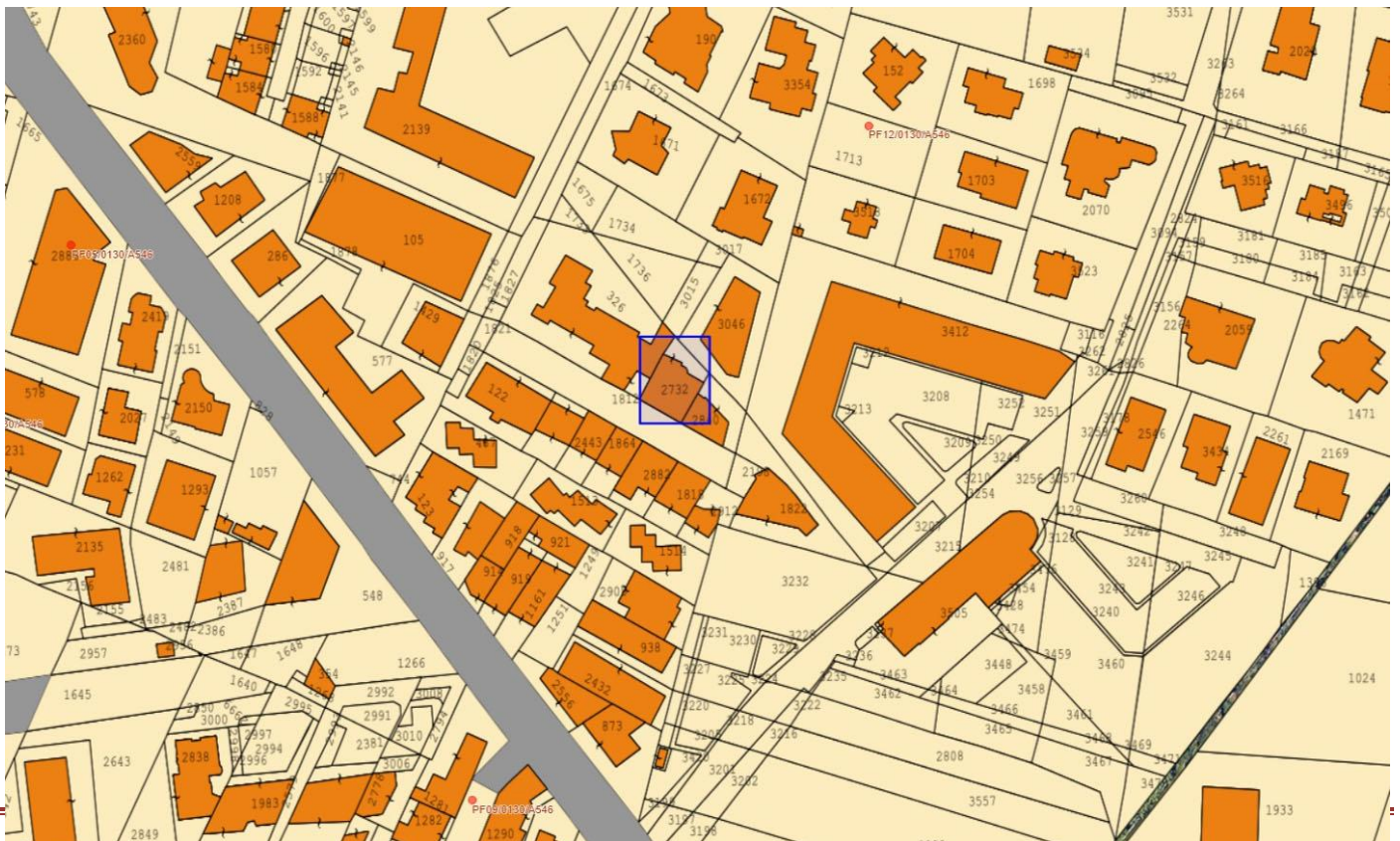
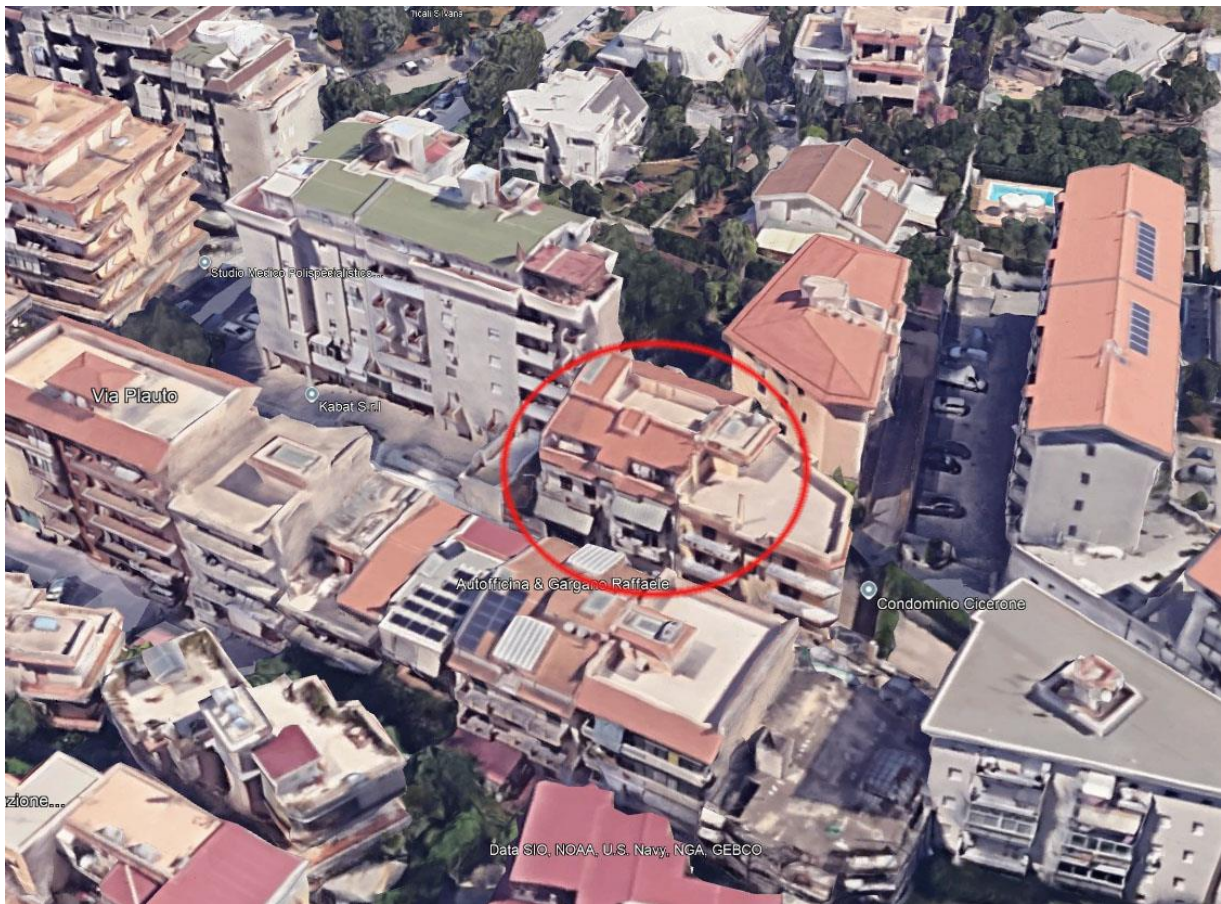
INCARICO

In data 06/03/2025, la sottoscritta Arch. Di Salvo Giuseppina, con studio in via Francesco Baracca, 18 - 90014 - Casteldaccia (PA), email giusidisalvo@libero.it, PEC giuseppina.disalvo2@archiworldpec.it, Tel. 339 8805175, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato al piano secondo di uno stabile sito in Bagheria (PA) - via Plauto n. 6, con box auto di pertinenza posto al piano cantinato dello stesso edificio (Coord. Geografiche: 38°05'09.5"N 13°30'53.5"E)



Estratto di mappa

DESCRIZIONE LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA PLAUTO N. 6, PIANO 2 E BOX AUTO DI PERTINENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente è costituito da un **appartamento** ubicato al piano secondo di uno stabile sito in via Plauto n. 6 nel centro abitato del Comune di Bagheria (PA) **con box auto di pertinenza** posto al piano cantinato dello stesso edificio.

Il Comune di Bagheria è facilmente raggiungibile dall'Autostrada E90 e dalla Strada Statale 113.

La zona in cui si trova l'immobile è prossimo alla Strada Statale; l'isolato è caratterizzato da edilizia abitativa residenziale del tipo palazzine plurifamiliari, il traffico è locale con parcheggi sufficienti, ed è dotato di attività commerciali di prima necessità, è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La costruzione di cui fa parte l'appartamento pignorato è composto da tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e da un piano cantinato ed un seminterrato. Lo stabile ha due fronti liberi, di cui il principale prospetta sulla via Comunale via Plauto, il fronte retrostante prospetta su un area libera con giardini; gli altri due lati della costruzione sono ciechi delimitati da altre edificazioni.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuato come Bene n. 1, è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comune di Bagheria particella 2732 sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale € 313,75; il box auto di pertinenza non ha identificativo catastale.

L'accesso all'Appartamento posto al piano secondo è consentito sia dalle scale che dall'ascensore; esso è composto da un ampio vano soggiorno pranzo con annesso cucina, il soggiorno prospetta sulla via principale su cui troviamo un balcone. La cucina viene arieggiata da una piccola finestra che si affaccia su una chiostrina (pozzo luce) interna. Dal disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto di cui una con balcone, l'altra con finestra sulla chiostrina interna, due w.c. di cui uno con vano porta sul balcone mentre l'altro viene arieggiato da una finestra che si affaccia anch'essa sulla chiostrina interna.

Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alle condutture comunali. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in gres porcellanato, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in legno con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in legno. Impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia esterna. I prospetti esterni sono in parte in cemento a faccia vista in parte esso è rivestito con mattonelle in gres. La copertura dello stabile di cui fa parte è a falde.

Di pertinenza all'appartamento vi è un **box auto** posto nel piano cantinato dello stesso stabile. Si raggiunge da una rampa carrabile che si diparte dalla strada comunale via Plauto con ingresso indipendente rispetto l'ingresso delle abitazioni poste nei piani superiori.

Con atto di Compravendita del 14/03/2001 rep 23841 racc 2822, veniva venduto ai Signori [REDACTED], l'appartamento posto a secondo piano e una pertinenza costituita dal posto auto ubicato nel cantinato.

Durante il sopralluogo, tuttavia, nel piano cantinato è stato rilevato un garage autonomo delimitato da tramezzature, costituito da un unico ambiente con accesso tramite porta carrabile basculante in ferro, fornito di impianto elettrico ed idrico. Allegata al Titolo di compravendita vi è una planimetria che riproduce lo stato dei luoghi.

Il box auto tuttavia non ha un identificativo catastale.

Dal piano cantinato è possibile utilizzare l'ascensore nel senso della salita per raggiungere i piani sovrastanti dell'edificio; viceversa, dai piani destinati a civile abitazione non è possibile scendere al piano cantinato né con le scale tantomeno con l'ascensore.

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.

FOTO



Prospetto su via Plauto





Soggiorno



Soggiorno e cucina



Cucina



Balcone soggiorno



Disimpegno



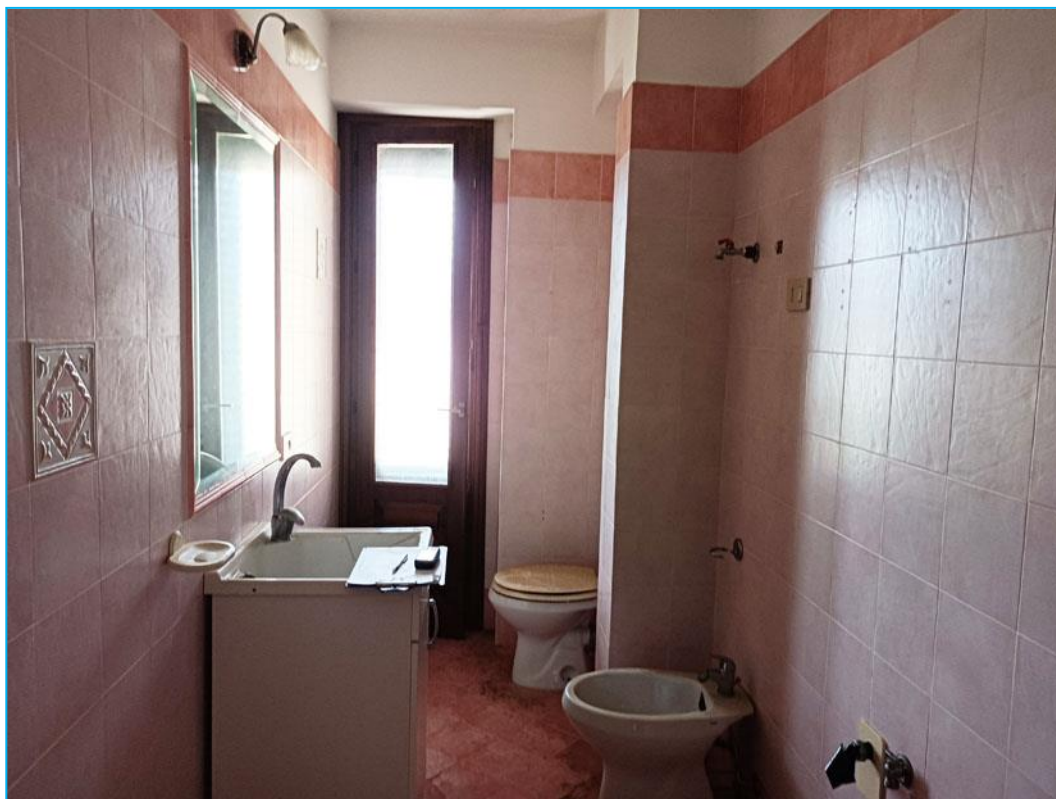
Chiostrina interna



Camera da letto con balcone



Camera da letto con finestra sulla chiostrina interna



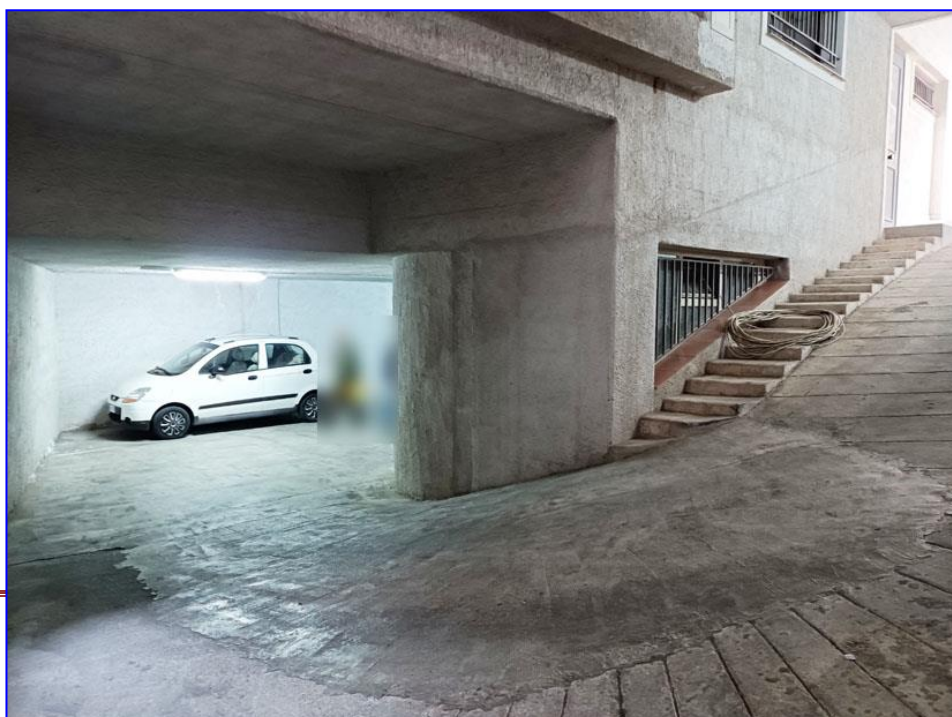
Bagno con sul balcone del retro prospetto



Bagno con finestra su chiostrina interna



Ingresso al piano cantinato dalla via Plauto



Rampa di accesso al piano cantinato



Porta carrabile basculante



Box auto

CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,70 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto su via Plauto	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto retro prospetto	6,15 mq	6,15 mq	0,25	1,54 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				103,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,47 mq		

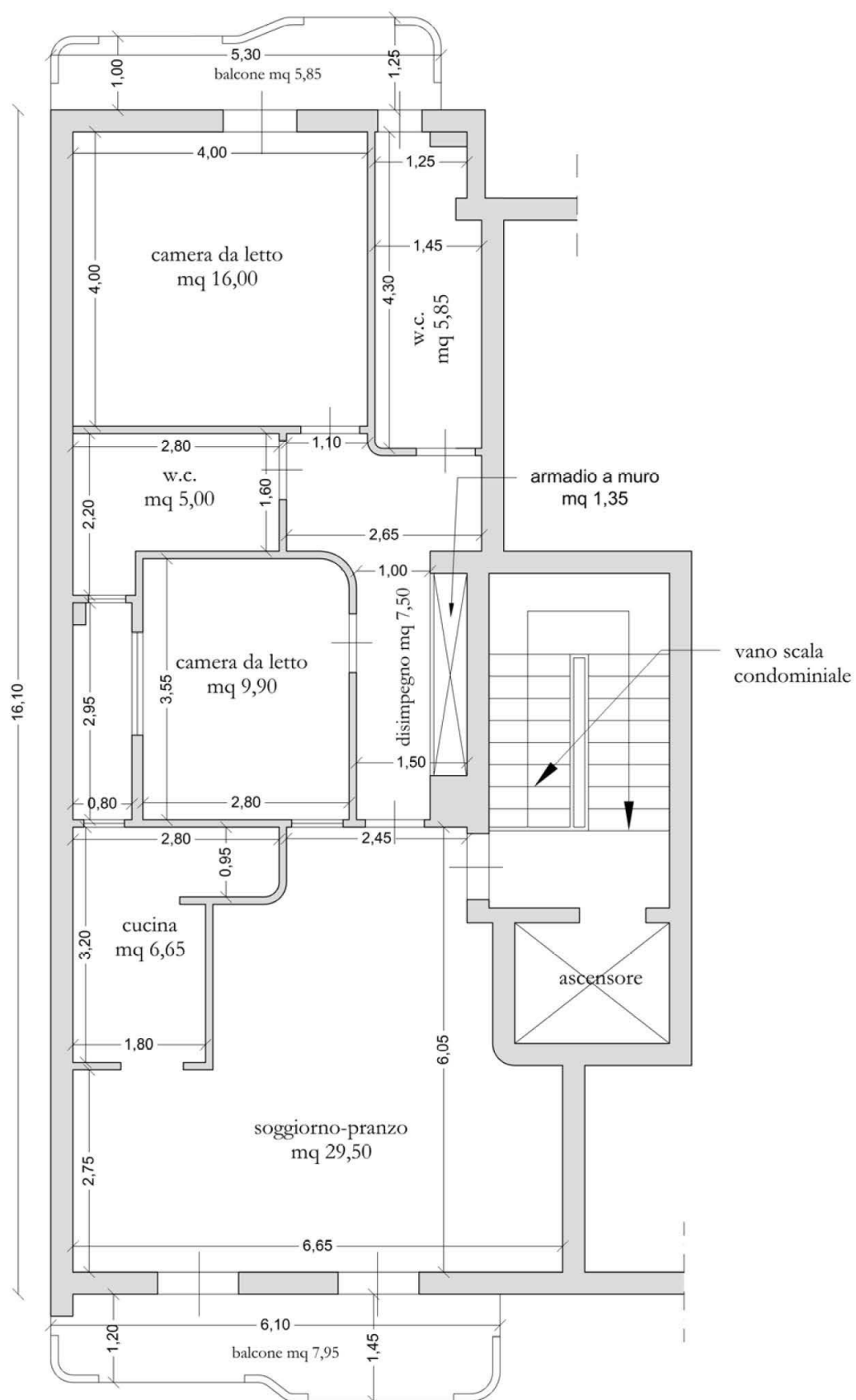
CONSISTENZA DEL BOX AUTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (box auto)	16,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	cantinato
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

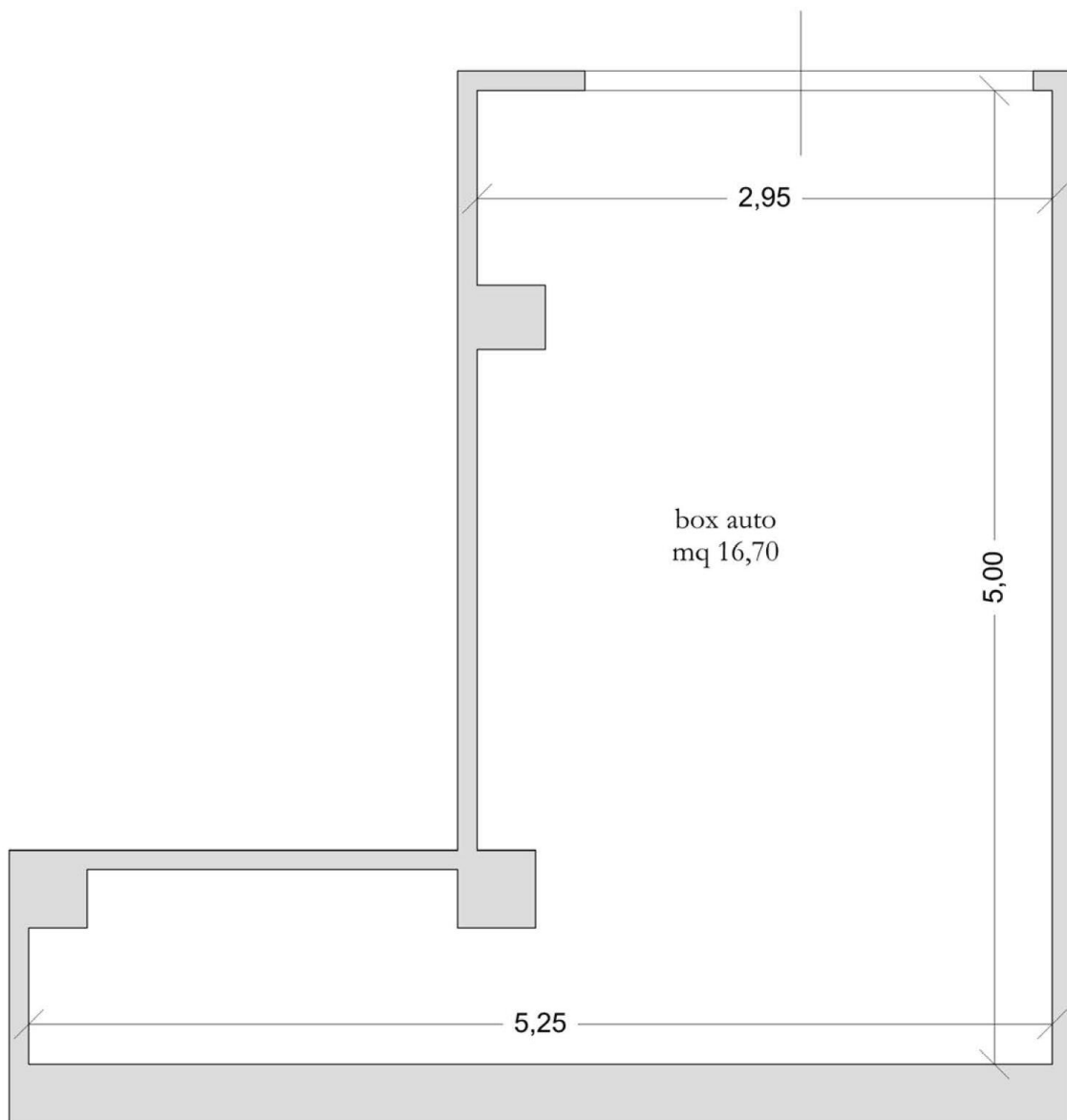
Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

Il bene **non** è comodamente divisibili in natura in quanto non è possibile creare un secondo ingresso all'unità abitativa rispetto a quello esistente.



Piano secondo
part. 2732 sub 7

Stato dei luoghi



Piano cantinato
Box auto

Stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/08/1999 al 14/03/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2732, Sub. 7 Categoria F3 Piano 2
Dal 14/03/2001 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2732, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 108 mq escluse aree scoperte 103 mq Rendita € 313,75 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 02/04/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2732, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 108 mq escluse aree scoperte 103 mq Rendita € 313,75 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2732	7		A2	3	4,5 vani	108 mq escluse aree scoperte 103 mq	313,75 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In corso di rilievo sono emerse irregolarità, per l'**appartamento** del piano secondo, nella distribuzione interna dei vani tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del 11/12/2000 prot 6280, depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Palermo. Vi è una diversa distribuzione interna dei locali ed una lieve difformità dimensionale dell'intero appartamento.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare per l'appartamento: diversa distribuzione degli spazi interni e lieve difformità dimensionale.

Costo Docfa per variazione catastale per l'appartamento: € 650,00

Il box auto non ha un identificativo catastale; l'accatastamento comporta una procedura elaborata ed onerosa.

Per la regolarizzazione catastale del box auto si prevede un importo di circa € 2.000,00, su approvazione condominiale.

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

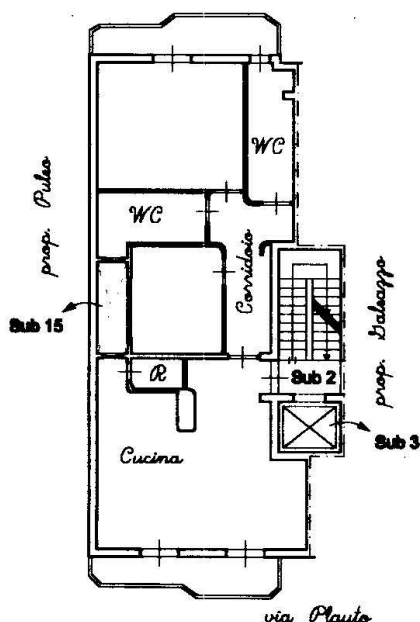
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
200

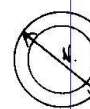
Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via PLAUTO civ. S.N.C.



PIANO SECONDO

H=275 cm

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dall' ARCHITETTO

(Titolo, cognome e nome)

COTONE PIETRO PAOLO

Iscritto all'albo dei ARCHITETTI

data 6-12-2000 Firma OL

RISERVATO ALL'UFFICIO

6280

11 DIC. 2000



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/12/2000 - Data: 17/03/2025 - n. T140662 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

Totale schede: 13 Formato di acquisizione: A4(210x297) della Provincia di Palermo

n. 2732 sub. 7

Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (appartamento)

MODULARIO
F. rig. rend. 487

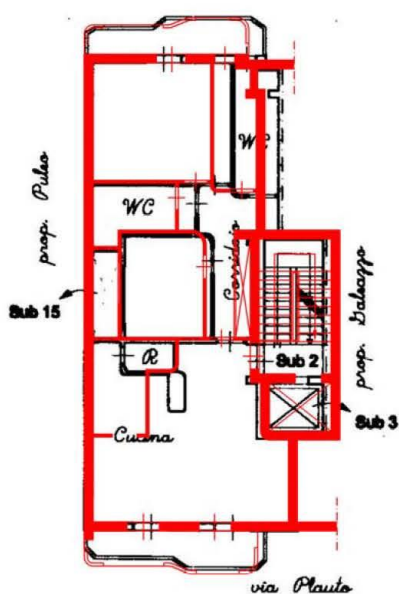


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
200

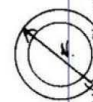
Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via PLAUTO civ. 54/C



PIANO SECONDO

H=275 cm

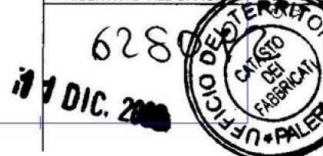
ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 11/12/2000 - Data: 17/03/2025 - n. T140662 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I
Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - n. 2732 - Subalterno 7 >
Identificativo catastale: 2732 - Subalterno 7 >
Iscritto all'albo dei C.T. ARCHITETTO
COTTONI PIETRO PAOLO
data 5-12-2000 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



Sovrapposizione **stato dei luoghi** e planimetria catastale depositata

MODULARIO
F. rig. rend. 487

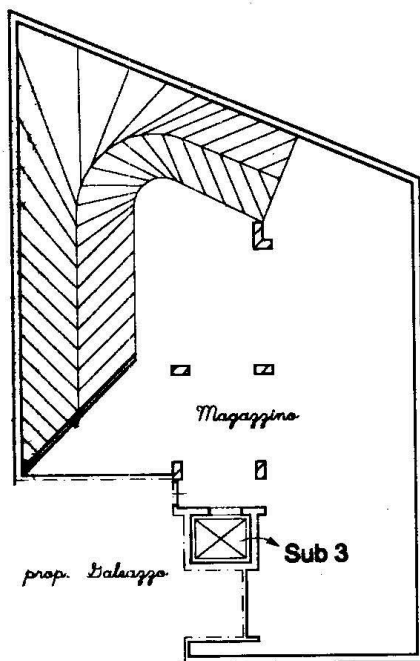


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

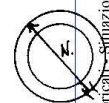
Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via PLAUTO civ. SNC



PIANO S2

H=250 cm

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
COTONE PIETRO PAOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 11/12/2000 - Data: 03/09/2025 - n. T104376 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Data di stampa: 06/12/2000 - n. 2732 sub. 12

Iscritto all'albo dei ARCHITETTI
della provincia di PALERMO n. 1870
data 6-12-2000 Firma [Signature]



Uso 01
03/09/2025 - Comune di BAGHERIA(A546) - < Foglio 13 - Particella 2732 - Subalmeno 12 >
Piano S2

Planimetria catastale del piano cantinato depositata presso l'Agenzia del Territorio il 11/12/2000

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGHERIA via PLAUTO civ. SNC

PIANO S2
H=250 cm

prop. Pube
Magazzino
Sub 3
prop. Balazzo
via Plauto
prop. Lo Vese

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/12/2000 - Data: 03/09/2025 - n. T104376 - Richiedente: DSLGPP70B48C074I

Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) - n. 2732 sub. 12

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
COTONE PIETRO PAOLO

Iscritto all'albo dei ARCHITETTI
della provincia di PALERMO n. 270

data 6-12-2000 Firma [Firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

6278

11 DIC. 2000

UFFICIO DEL CATASTO
DIREZIONE GENERALE
F. 125

Ufficio del Catastro - Situazione
P.I.A.L.C. n. SNC Piano S2

13/03/2025 - Comune di BAGHERIA(A546) - < Foglio 13 - Particella 2732 - Subaltemo 12 >

Sovrapposizione **stato dei luoghi** su Planimetria catastale depositata il 11/12/2000

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento è in buono stato di conservazione. Piccole porzioni del balcone su via Plauto presentano degli interventi di manutenzione precedente. Il box auto è in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune con altrui proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha struttura portante in cemento armato a telaio con pilastri e travi e con tamponamenti laterali. Il solaio è in latero cemento. I prospetti esterni sono in parte con cemento a faccia vista in parte rivestiti con mattonelle in gres. L'Appartamento ha un'altezza utile interna di 2,70 ml. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti interne sono rivestite con intonaco per interno e tinteggiate. Gli impianti idrici e sanitari sono sotto traccia. È presente il quadretto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale salvavita posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con caldaia esterna e con elementi radianti negli ambienti. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con oscuranti del tipo a persiana anch'essi in legno. Lo smaltimento dei reflui avviene con allaccio diretto alla condotta comunale. L'approvvigionamento idrico avviene da rete di distribuzione di cui è fornita la zona. La copertura dello stabile è a falde inclinate con tegole.

L'accesso al piano cantinato, dove è situato il box auto, avviene tramite cancello a battente in ferro posto sulla strada comunale via Plauto e rampa carrabile sufficientemente ampia per il passaggio degli autoveicoli. Il box auto è pavimentato con mattonelle in gres, le pareti sono tinteggiate, la porta carrabile basculante è in ferro; è fornito di impianto elettrico ed idrico, la sua altezza utile è pari a ml 2,50.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2001 al 07/07/2025	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI
Sentenza N. 133/2024 Tribunale di Vercelli Sezione Penale

TRASCRIZIONI
•Pignoramento Trascritto all'Agenzia del territorio di Palermo in data 21/02/2025 ai numeri 8299/6593 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
[REDACTED]

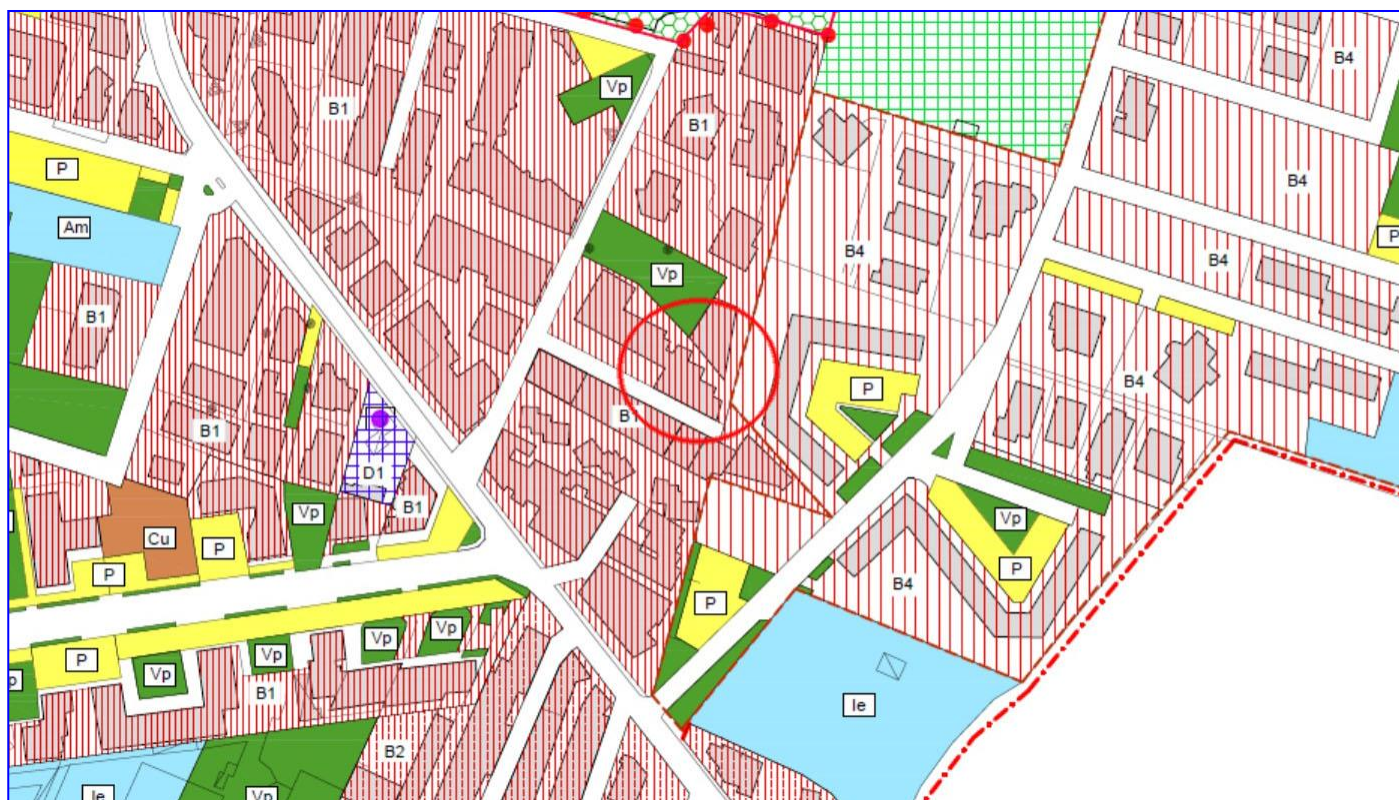
NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade in zona B1 del P.R.G. del Comune di Bagheria; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B1 viene definita come: tessuti urbani saturi della città consolidata Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine single. 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 autorizzazione e/o concessione edilizia. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 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 700, 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 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:5 mc/mq

Altezza massima ammessa:11 m.

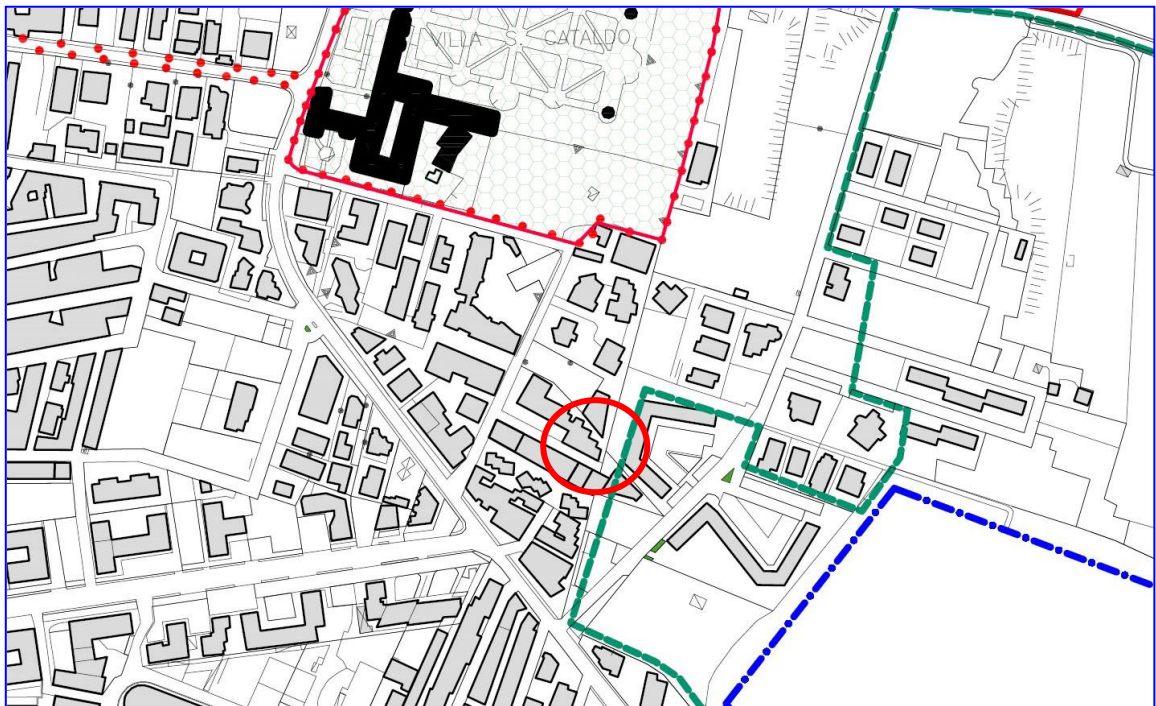
Volume massimo ammesso: l'intera superficie edificabile per 4 mc al mq



Stralcio del P.R.G.

DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI		
LEGENDA		
SIMBOLO / ZONA OMOGENEA	DEFINIZIONE	SIMBOLO
A	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (11)	• • • • •
A1	EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE CON PERTINENZE, GIARDINI STORICI E AREE DI CONTESTO	
A2	TESSUTI URBANI DI VALORE STORICO AMBIENTALE	
B	B1	
	B2	
	B3	
	B4	
	B5	
C	C1	

Legenda P.R.G.



Planimetria P.R.G. Vincoli Territoriali

Legenda Planimetria
Vincoli

	DESCRIZIONE	SIMBOLO
AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA SANITARIA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (11)	• • • • •
	EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE CON PERTINENZE, GIARDINI STORICI E AREE DI CONTESTO	
	LINEA DI ARRETRAMENTO DAL LIMITE: delle aree boscate e fasce forestali (3) (4) - del cimitero (5) - del depuratore (6) - delle strade e autostrade (7) - della ferrovia (8) - del fiume Eleuterio (9)	---
	AREE DELLE CAVE ATTIVE ED INATTIVE (1)	
	SIC - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (10)	---
	PERICOLOSITA' IDRAULICA (1)	---
	AREA SOGGETTA A FRANE (1)	
	AREE ESCLUSE DAL VINCOLO PAESAGGISTICO (12) (l'intero territorio Comunale con la superiore esclusione, e' sottoposto a vincolo paesaggistico)	---
	FRONTI EDILIZI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO (12)	---
	SUOLI PERCORSI DAL FUOCO (13) (regli oltre 15 anni)	---
	PAI AT (Area tra fiume Miiccia e fiume Eleuterio (1) - PAI AT (Eleuterio) (1)	---
	AREE BOScate	
	PARCO ARCHEOLOGICO E FASCIA DI RISPETTO (2)	
	SITI ED AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO (2)	
AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA SANITARIA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	INCISIONI E CORSI D'ACQUA (1)	
	PALEO - VALLE (1)	
	FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI E DEI CORSI D'ACQUA (1)	
	AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (2)	
	AREE SOGGETTE A CROLLI E RIBALTAMENTI (1)	
	FAGLIA CERTA E PRESUNTA (1)	---
	DISTANZA DALLA BATTIGLIA (3) - FASCE DEL m. 150 - 300 - 500 - 1.000	150 m - 300 m - 500 m - 1.000 m
	PERIMETRO DEL CENTRO URBANO AI SENSI DELL'ART. 4 DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA (14)	---
	FERROVIA	---
	CONFINE TERRITORIALE COMUNALE	---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

É presente il vincolo Paesaggistico.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, identificato come LOTTO 1, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 10 del 04/03/1997 a nome di [REDACTED]. Successivamente viene presentata una variante in corso d'opera il 19/09/2000 prot. 34915 della quale si richiede il rilascio della Concessione Edilizia. La variante viene richiesta in merito alle indicazioni riportate nel parere della Soprintendenza del 18/06/1996 prot. 2372 inerente il tetto di copertura ed il ridimensionamento dei balconi e per alcune modifiche strutturali. In seguito a questa richiesta di variante in corso d'opera non viene rilasciata nessuna Concessione Edilizia. In data 14/12/1995 verbale 16/2 il Comune di Bagheria esprime parere favorevole a condizione che venga ridotto il volume previsto suggerendo la riduzione della cubature del piano terra e che venga eliminato lo sporto di coronamento del torrino tecnico.

Per l'appartamento viene presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 il 31/03/2004 prot. 26845 (P. di Concono 242/326) per le opere realizzate in difformità della Concessione Edilizia n. 10/97 del 04/03/1997, consistenti nell'aver variato la sagoma originaria dell'edificio e dei balconi, diversa distribuzione interna e modifica delle aperture esterne. La pratica di sanatoria è ancora in itinere, per la quale necessita il parere della Soprintendenza, il completamento della documentazione e il pagamento delle oblazioni e sanzioni pecuniarie agli Enti di competenza.

Per quanto riguarda la pertinenza (box auto) nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia del 1997, il piano cantinato viene rappresentato come unico grande ambiente da adibire a posti auto a servizio degli appartamenti dei piani superiori; tuttavia esso, allo stato dei luoghi, è suddiviso in diversi box auto e locali tecnici con uno spazio centrale comune che permette l'accesso alle unità di cui esso è composto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità per l'appartamento:

Confrontando la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, con il progetto depositato presso il Comune di Bagheria nella Pratica Edile 581/7 e 1006/7 a nome [REDACTED] (precedente proprietario) e con gli elaborati grafici allegati alla pratica di Sanatoria n. 242/03 si è evidenziato che è stata variata la sagoma originaria dell'edificio oltre la distribuzione interna, le aperture sui prospetti e la forma dei balconi.

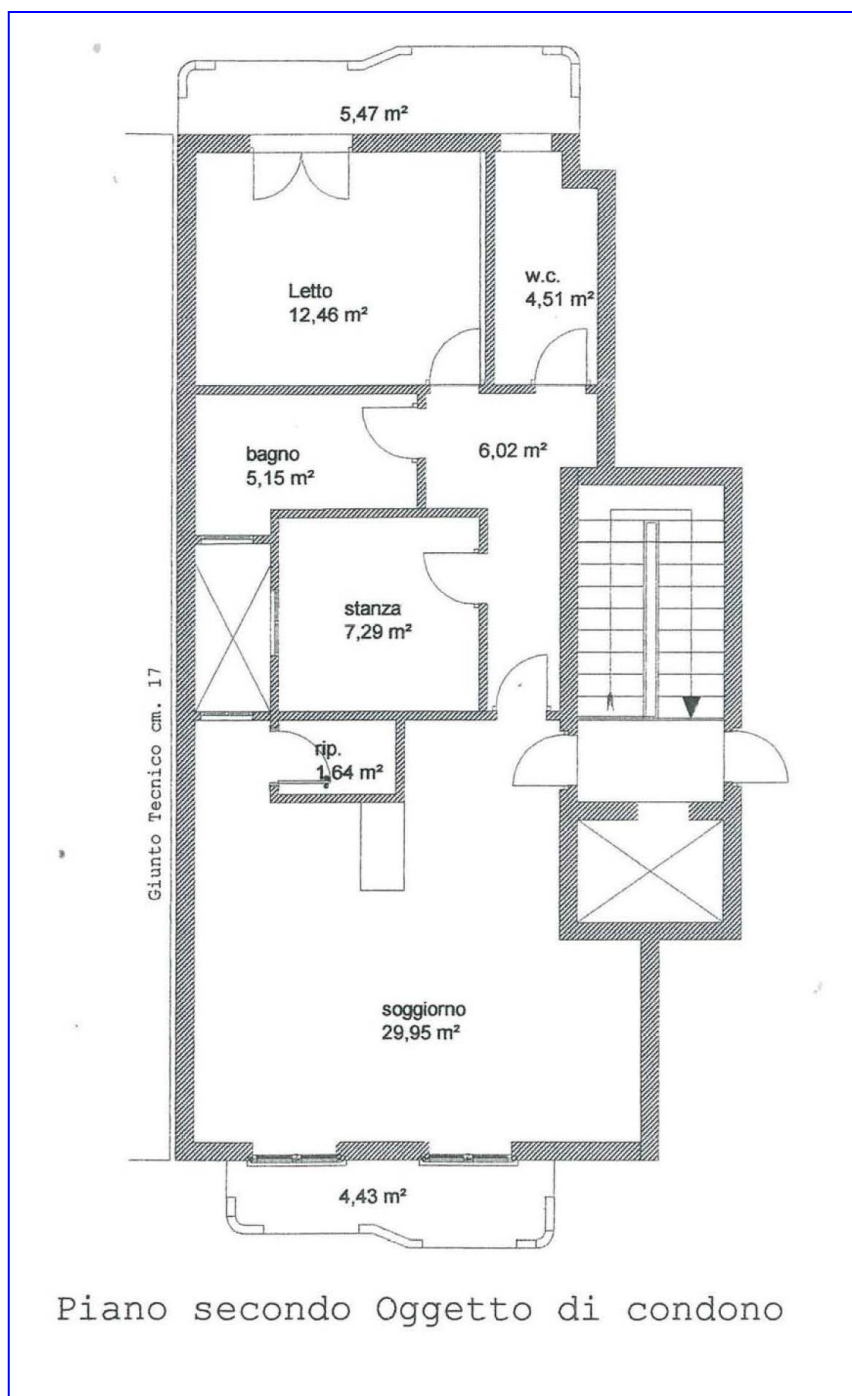
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna, diverse bucatore (finestre) nei prospetti, diversa forma dei balconi rispetto il progetto Concessionato; lieve difformità dimensionale dell'intero appartamento.

Tali irregolarità sono Regularizzabili mediante: come sopra descritto, presso il Comune di Bagheria, è depositata una pratica di Sanatoria n. 242/03.

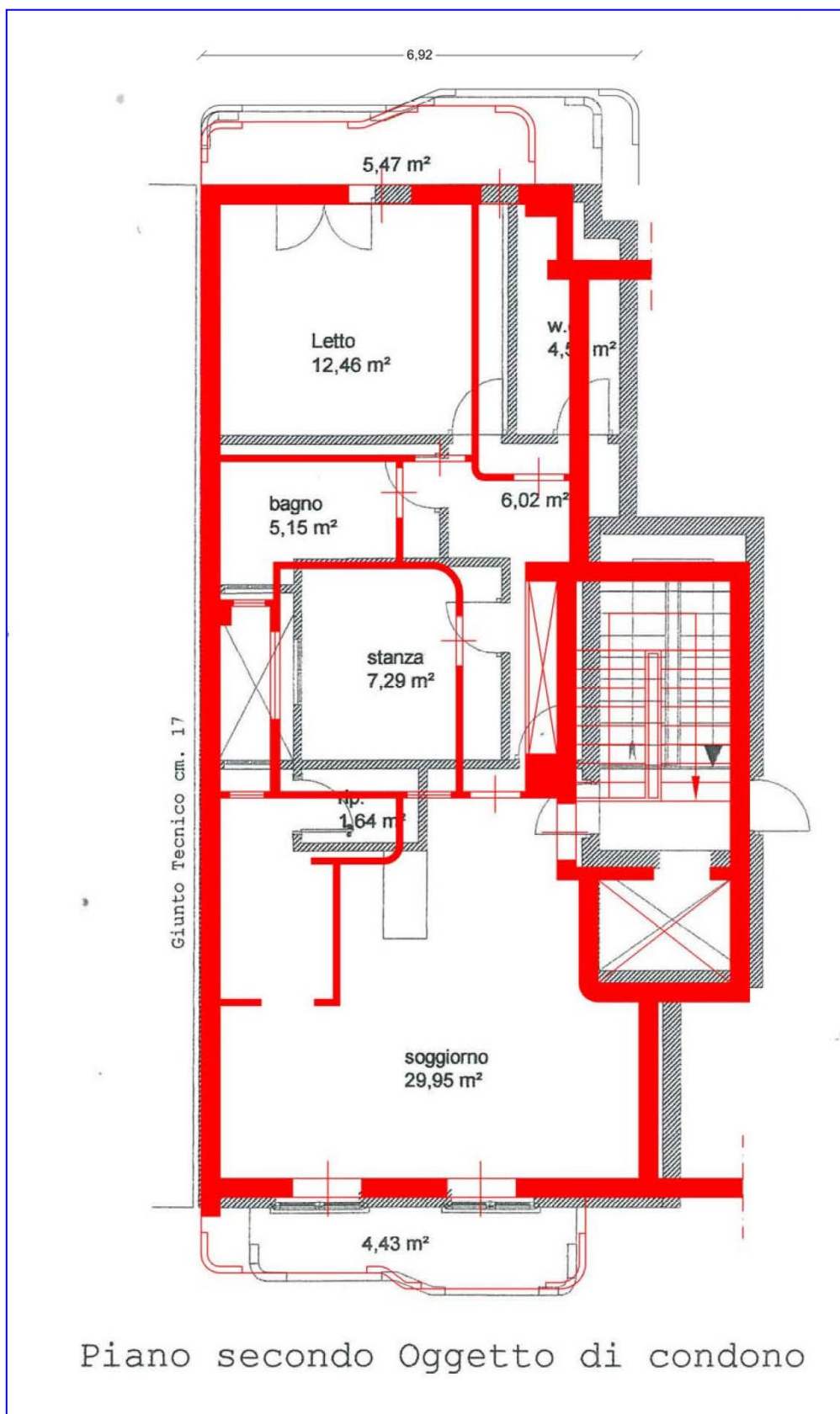
Per il completamento della pratica di condono al fine dell'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, necessita ottenere il parere della Soprintendenza aggiornando gli elaborati grafici allo stato dei luoghi, il pagamento della sanzione pecuniaria ed il pagamento di oneri ed oblazioni.

Si prevede una somma pari ad un importo di circa € 5.000,00, tra le spese tecniche, sanzioni ed oneri da versare agli Enti di competenza.

Riepilogo Oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento: € 5.000,00



Elaborato grafico
depositato al Comune
pratica di Condono n. 242/03



Sovrapposizione **rilievo stato dei luoghi** su progetto depositato presso il Comune

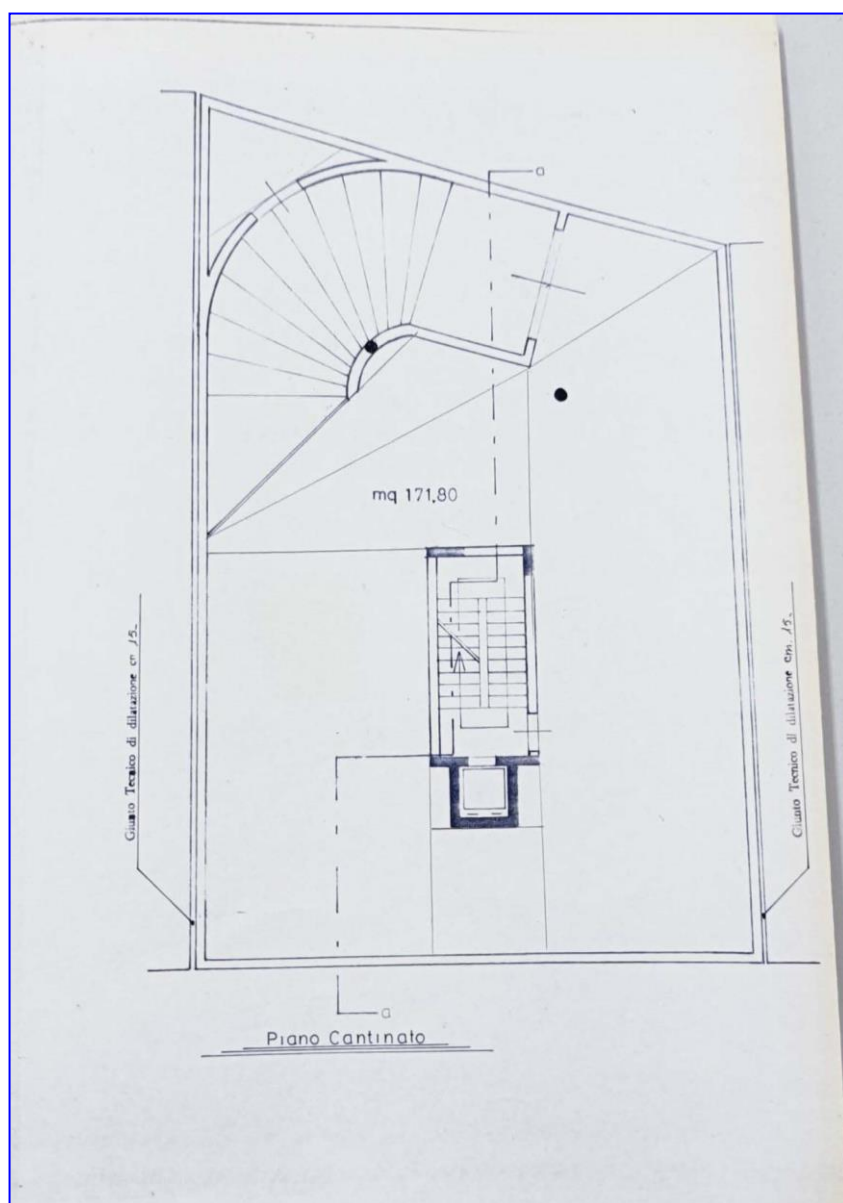
Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità nel piano cantinato dov'è collocato il box auto:

Il piano cantinato è suddiviso in diversi box auto indipendenti, tra i quali è presente il bene pignorato, identificato come box "F", diversamente dal progetto concessionario nel quale viene rappresentato un piano cantinato composto da un unico grande spazio.

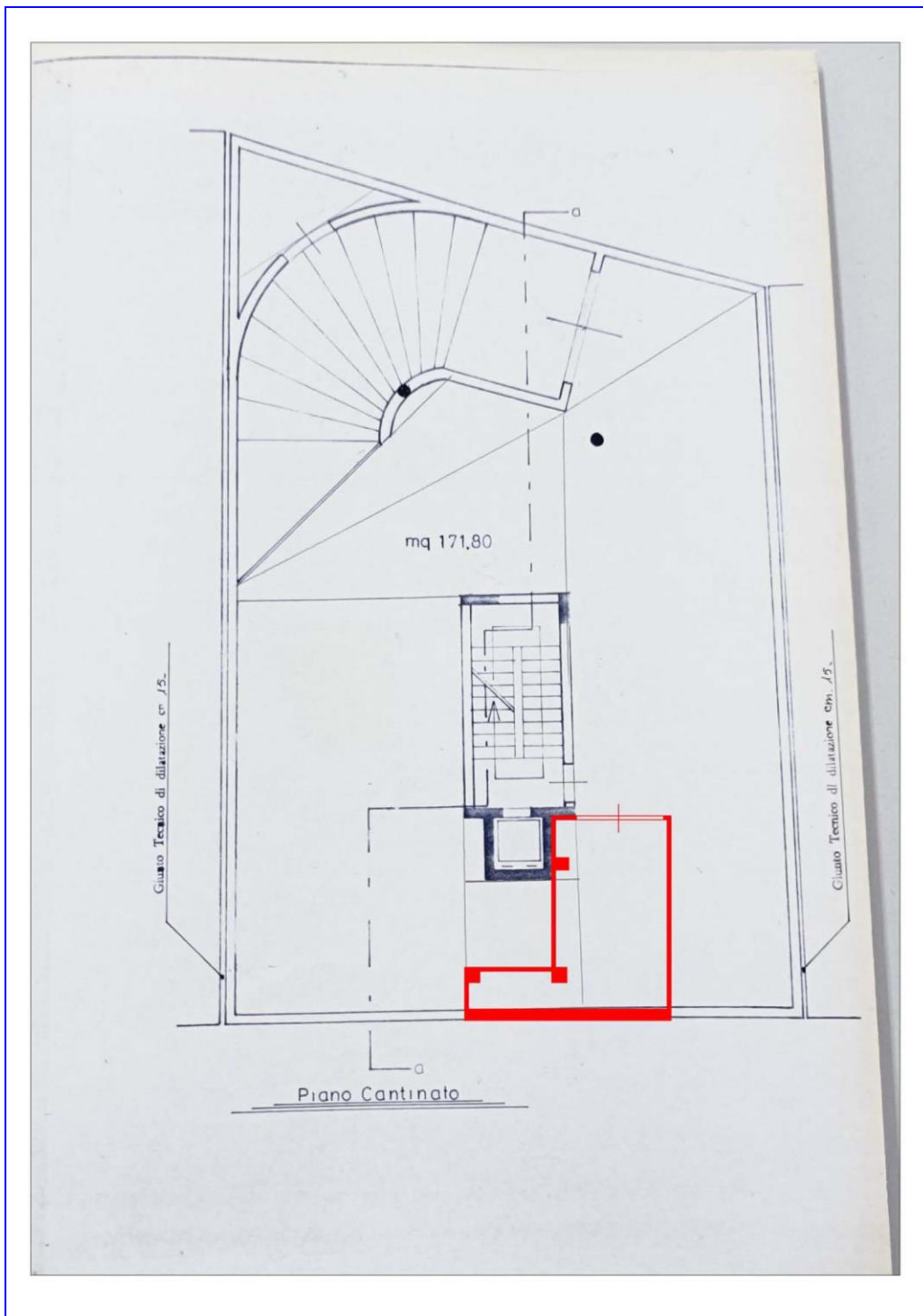
Descrizione delle opere da sanare: definizione di un progetto in cui viene riportato un box auto autonomo, quanto già indicato nell'Atto di Compravendita.

Tali irregolarità sono Regularizzabili mediante: presentazione di CILA tardiva (Oneri comunali e Spese tecniche): € 2.500,00

Riepilogo Oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica del box auto: € 2.500,00



Piano Cantinato elaborato di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 10 del 04/03/1997



Sovrapposizione **stato dei luoghi** sull'elaborato di progetto concessionato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 670,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 57,14

Le spese condominiali sono state pagate fino al mese di Aprile 2025 compreso.

Rimangono in sospeso il mese di maggio, giugno e luglio per un importo di € 165,60

A questi si devono sommare la quota di € 57,14 per sostituzione motorino acqua e un modico importo per canone AMAP

Totale addebito fino al mese di luglio € 222,74

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le Agenzie immobiliari locali.

Dal momento che il box auto al piano cantinato non ha identificativo catastale, la scrivente ha trattato il bene pignorato come Lotto unico considerando il box come accessorio dell'unità immobiliare destinata ad abitazione.

LOTTO 1

Bene n° 1 : Appartamento posto al piano secondo di uno stabile sito in via Plauto n. 6, nel Comune di Bagheria, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 13 Particella 2732 sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale € 313,75, **con box auto di pertinenza** posto al piano cantinato dello stesso edificio.

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

- Morici Francesco (Proprietà 1/2)
- Tomasello Caterina (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per la determinazione del prezzo al mq dell'**appartamento** è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino Immobiliare nonché le principali Agenzie immobiliari operanti nella zona. A seguito dell'analisi delle Banche dati **dell'OMI Agenzia delle Entrate**, con ubicazione in zona B nel Comune di Bagheria, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra **€ 800,00 e € 1.100,00**, mentre dall'analisi delle **Banche dati del Borsino Immobiliare** si è riscontrato per la medesima zona un **valore medio unitario al mq € 1.262,00**, per quanto riguarda le **Agenzie Immobiliari locali**, per immobili nelle stesse condizioni, un valore medio unitario al mq **€ 1.300,00**. L'appartamento si trova in buono stato di conservazione, pertanto si prenderà in considerazione il **valore medio unitario pari ai €/mq 1.200,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Plauto n. 6, piano 2	103,47 mq	1.200,00 €/mq	€ 124.164,00	100,00%	€ 124.164,00
Valore di stima:					€ 124.164,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese per la regolarizzazione catastale (pagina 19)	€ - 650,00
Spese condominiali addebito fino al mese di luglio (pagina 34)	€ - 222,74
Oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica appartamento (pagina 30)	€ - 5.000,00

Valore Unità immobiliare destinata a civile abitazione

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 118.291,26**

Il box auto di pertinenza con superficie commerciale pari a mq 20,00 viene valutato a corpo per un importo pari ad € 15.000,00 nello stato in cui si trova.

Valore di stima del Lotto 1 : € 118.291,26 (appartamento) + € 15.000,00 (box auto) = € 133.291,26

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Casteldaccia, li 21/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Salvo Giuseppina

ALLEGATI

Certificati anagrafici

Pratica Edile 581/7 e 1006/7

Pratica di Condono 242/2003

Titolo di Compravendita Morici-Tomasello

Attestazione energetica Appartamento

Visure catastali appartamento

Planimetria catastale appartamento

Visure catastali box auto

Planimetria catastale box auto

Quotazioni OMI

Quotazioni Borsino Immobiliare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Plauto n. 6, piano 2

L'unità immobiliare identificata come Lotto 1, è costituita da un appartamento posto al piano secondo di uno stabile sito in via Plauto n. 6 nel centro abitato del Comune di Bagheria (PA). Il Comune di Bagheria è facilmente raggiungibile dall'Autostrada E90 e dalla Strada Statale 113. La zona in cui si trova l'immobile è prossimo alla Strada Statale; è caratterizzata da edilizia abitativa residenziale del tipo palazzine plurifamiliari, il traffico è locale con parcheggi sufficienti, l'isolato è dotato di attività commerciali di prima necessità ed è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione di cui fa parte l'appartamento pignorato è composto da tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e da un piano cantinato ed un seminterrato. Lo stabile ha due fronti liberi, di cui il principale prospetta sulla via Comunale via Plauto, il fronte retrostante prospetta su un'area libera con giardini; gli altri due lati della costruzione sono ciechi delimitati da altre edificazioni. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuato come Bene n. 1, è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comune di Bagheria particella 2732 sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale € 313,75. L'accesso all'Appartamento posto al piano secondo è consentito sia dalle scale che dall'ascensore; esso è composto da un ampio vano soggiorno pranzo con annesso cucina, il soggiorno prospetta sulla via principale su cui troviamo un balcone. La cucina viene arieggiata da una piccola finestra che si affaccia su una chiostrina (pozzo luce) interna. Dal disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto di cui una con balcone, l'altra con finestra sulla chiostrina interna, due w.c. di cui uno con vano porta sul balcone mentre l'altro viene arieggiato da una finestra che si affaccia anch'essa sulla chiostrina interna. Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alle condutture comunali. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in gres porcellanato, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in legno con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in legno. Impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia esterna. I prospetti esterni sono in parte in cemento a faccia vista in parte esso è rivestito con mattonelle in gres. La copertura è a falde.

Di pertinenza all'appartamento individuato come Lotto 1 vi è un box auto posto nel piano cantinato dello stesso stabile. Si raggiunge da una rampa carrabile che si diparte dalla strada comunale via Plauto con ingresso indipendente rispetto l'ingresso delle abitazioni poste nei piani superiori.

Con atto di Compravendita

l'appartamento posto a secondo piano e una pertinenza costituita dal posto auto ubicato nel cantinato.

Durante il sopralluogo, tuttavia, nel piano cantinato sono stati riscontrati diversi box auto tra i quali quello degli esecutati; è stato rilevato un garage autonomo, costituito da un unico ambiente delimitato da tramezzi con accesso tramite porta carrabile basculante in ferro, fornito di impianto elettrico ed idrico. allegata al Titolo di compravendita vi è una planimetria che riproduce lo stato dei luoghi

Il box auto non ha un identificativo catastale.

Dal piano cantinato è possibile utilizzare l'ascensore nel senso della salita per raggiungere i piani sovrastanti dell'edificio; viceversa, dai piani destinati a civile abitazione non è possibile scendere al piano cantinato né con le scale tantomeno con l'ascensore.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:

Destinazione urbanistica:

Il bene pignorato ricade in zona B1 del P.R.G. del Comune di Bagheria; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona B1 viene definita come: tessuti urbani saturi della città consolidata Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine single. 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 autorizzazione e/o concessione edilizia. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 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 700, 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 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro. Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 5 mc/mq Altezza massima ammessa: 11 m. Volume massimo ammesso: l'intera superficie edificabile per 4 mc al mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Plauto n. 6, piano 2 e box auto di pertinenza nel piano cantinato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2732, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	103,47 mq
	Box auto di pertinenza		20,00 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento è in buono stato di conservazione. Piccole porzioni del balcone su via Plauto presentano degli interventi di manutenzione precedente. Il box auto è in buono stato di conservazione		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento posto al piano secondo di uno stabile sito in via Plauto n. 6 nel centro abitato del Comune di Bagheria (PA). Il Comune di Bagheria è facilmente raggiungibile dall'Autostrada E90 e dalla Strada Statale 113. La zona in cui si trova l'immobile è prossimo alla Strada Statale; è caratterizzata da edilizia abitativa residenziale del tipo palazzine plurifamiliari, il traffico è locale con parcheggi sufficienti, l'isolato è dotato di attività commerciali di prima necessità ed è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione di cui fa parte l'appartamento pignorato è composto da tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e da un piano cantinato ed un seminterrato. Lo stabile ha due fronti liberi, di cui il principale prospetta sulla via Comunale via Plauto, il fronte retrostante prospetta su un area libera con giardini; gli altri due lati della costruzione sono ciechi delimitati da altre edificazioni. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificato come Bene n. 1, è identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13 del Comune di Bagheria particella 2732 sub 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale € 313,75. L'accesso all'Appartamento posto al piano secondo è consentito sia dalle scale che dall'ascensore; esso è composto da un ampio vano soggiorno pranzo con annesso cucina, il soggiorno prospetta sulla via principale su cui troviamo un balcone. La cucina viene arieggiata da una piccola finestra che si affaccia su una chiostrina (pozzo luce) interna. Dal disimpegno si accede alla zona notte composta da due camera da letto di cui una con balcone, l'altra con finestra sulla chiostrina interna, due w.c. di cui uno con vano porta sul balcone mentre l'altro viene arieggiato da una finestra che si affaccia anch'essa sulla chiostrina interna. Il rifornimento idrico come pure lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alle condutture comunali. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, ha pavimenti in gres porcellanato, intonaco interno del tipo civile, gli infissi in legno con oscuranti del tipo a persiana anch'esse in legno. Impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia esterna. I prospetti esterni sono in parte in cemento a faccia vista in parte esso è rivestito con mattonelle in gres. La copertura è a falde. Di pertinenza all'appartamento individuato come Lotto 1 vi è un box auto posto nel piano cantinato dello stesso stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		