

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 166/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 27-03-2025 ore 12:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da

Omissis

Contro

Omissis



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Descrizione.....	3
LOTTO UNICO.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Corrispondenza catastale.....	10
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli ed oneri condominiali.....	18
Stima.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2024 R.G.E.....	20
ALLEGATI.....	21



INCARICO

Con Decreto del 22.11.2024, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Mattarella n°58 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archiworld-pec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 26.11.2024 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA), via Giuseppe Bagnera n°19. Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 11, particella 2817, subalterno 9, cat. A/2, 6,5 vani.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato "I - Verbale di sopralluogo", le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22.01.2025. Sui luoghi era presente oltre alla scrivente, l'avv.to Giorgia Raimondo, in qualità di delegato del custode giudiziario, avv.to Tommaso Raimondo ed il sig. Omissis, debitore.

Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. Si rilevavano sui luoghi tracce di infiltrazioni, in corrispondenza dei servizi igienici ed una lesione nella parete della cameretta, oltre a distacchi d'intonaco dall'intradosso dei balconi. Si segnalava infatti la necessità di apporre delle reti anti-caduta.

Il debitore dichiarava a verbale che non vi è condominio costituito e non vi sono pertanto spese condominiali insolute.

Descrizione

L'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ubicata in territorio di Bagheria (PA), via Giuseppe Bagnera n°19, fa parte di fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato.

Per giungere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è necessario superare un cancello in ferro che immette nel cortile condominiale, da questo è possibile accedere alla scala. Il palazzo non è servito da ascensore e si trova al piano secondo.



L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, impianti sportivi, scuole. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali.

La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile.

L'immobile ubicato al piano secondo, al suo interno è così composto: un grande salone con finestra ed apertura prospicienti su balcone; una cucina abitabile con apertura prospiciente su balcone; un corridoio di disimpegno; tre camere da letto, tutte con aperture prospicienti su balcone; due servizi igienici, con finestre per areazione naturale dei locali; un servizio igienico mancante di aperture, ricavato da un precedente ripostiglio.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a circa 2,90 m, tranne nel corridoio di disimpegno dove è presente il contro-soffitto e l'altezza è pari a 2,49 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in segato di marmo. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di infiltrazioni, provenienti dal solaio di copertura del fabbricato, in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina, ed una lesione in corrispondenza della parete esterna della Camera 3 (così denominata nell'allegato grafico di rilievo).

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibili in pvc. L'avvolgibile della camera 2 risulta danneggiato. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in discreto stato di conservazione. I balconi, sono interessati dal distacco d'intonaco. Difatti la sottoscritta ha suggerito l'apposizione di rete anti-caduta.

Per quanto concerne l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di una pompa di calore.

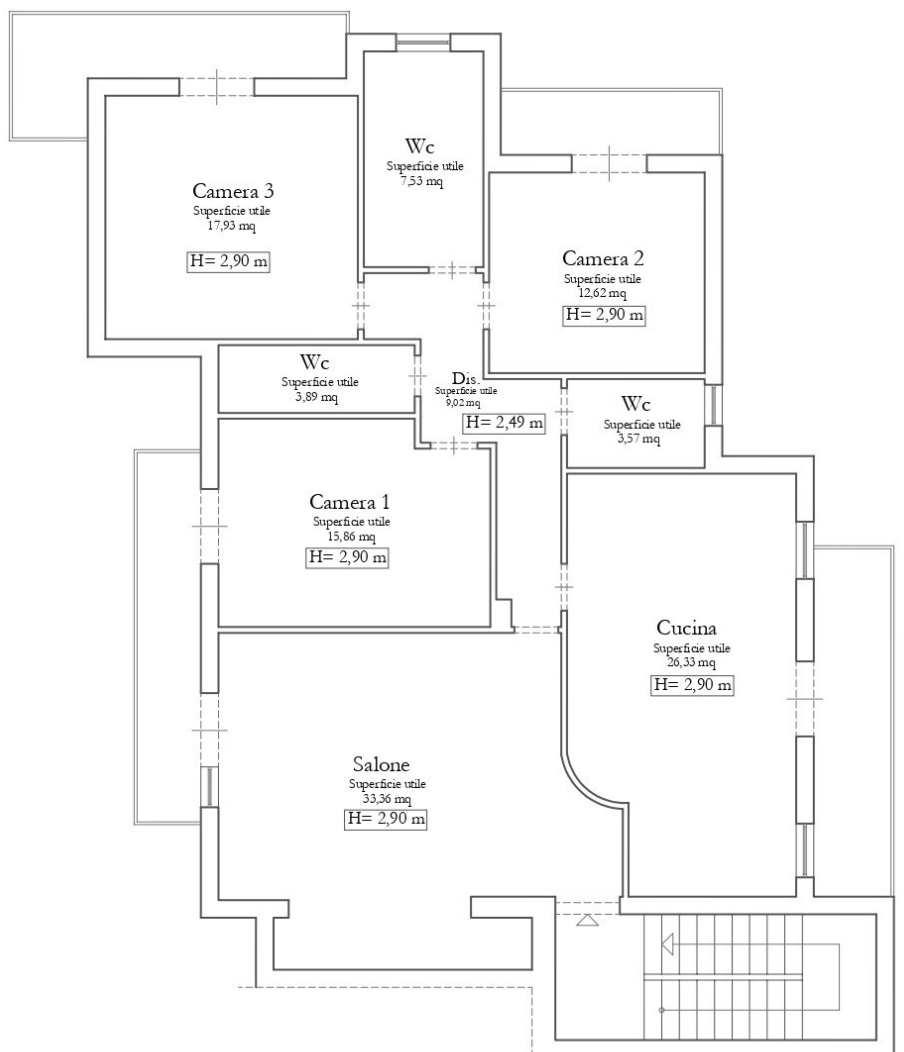
L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 156,64 mq.

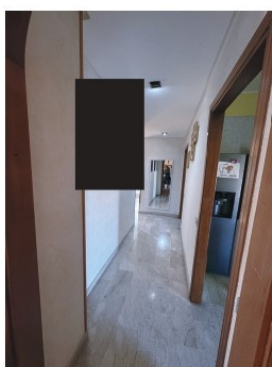
La Superficie Utile interna è pari a 130,11 mq.





Rilievo - Piano Secondo





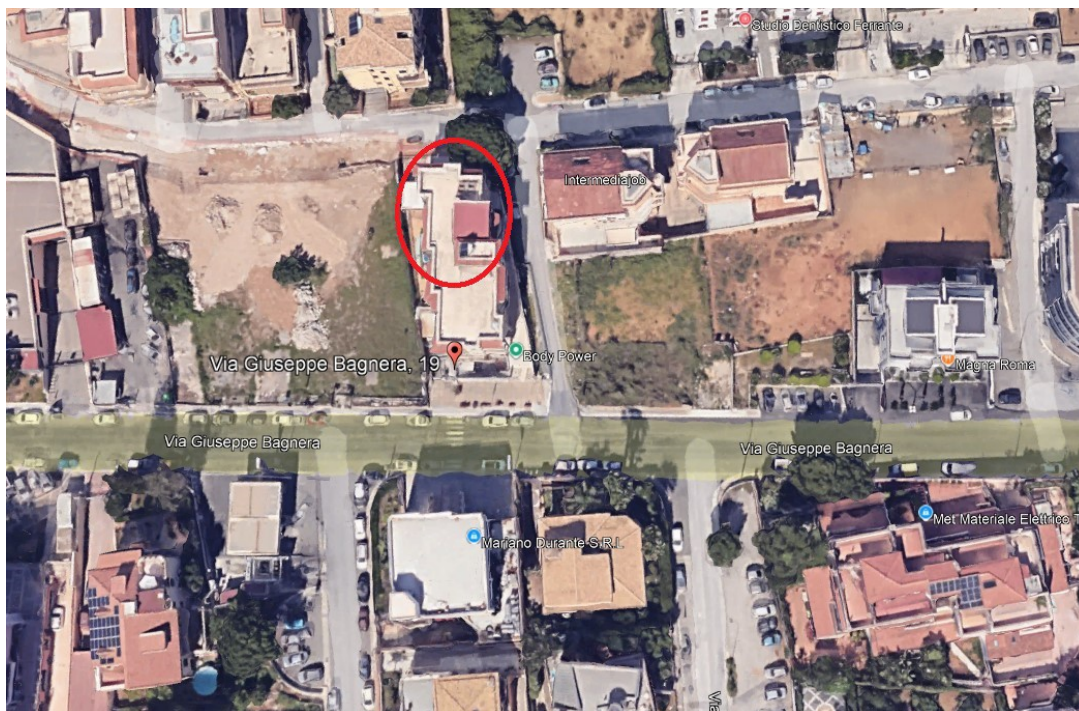
Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA), via Giuseppe Bagnera n°19. Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 11, particella 2817, subalterno 9, cat. A/2, 6,5 vani.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio dott. Nicolo Tiecco è stato redatto in data 07.11.2024 e depositato in data 12.11.2024. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 30.10.2024 ai nn. 51668/41902) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è nella titolarità del seguente esecutato:

Omissis, 1/1 di piena proprietà



Confini

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, confina a nord con la via Silvestre Cuffaro, ad est con la via Giuseppe Bagnera, a sud con le particelle 2445 e 2187, ad ovest con la via Monaco I.

Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Secondo	130,11 mq	150,34 mq	1	150,34 mq
Balconi	25,00 mq	6,25	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata 0,02	6,25 mq
Balconi	2,80 mq	0,05	0,02 oltre i 25 mq	0,05 mq
Totale superficie commerciale:				156,64 mq

La sottoscritta ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile, in considerazione della configurazione planimetrica dello stesso. In quanto un frazionamento, non garantirebbe agevolmente la formazione di due unità immobiliari senza eccessive spese tecniche da sostenere e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote, in proporzione al valore dell'immobile non frazionato.

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2010 ad oggi	- Omissis proprietà 1/1	Fg. 11, Part. 2817, Sub. 9
Dal 23/03/2010	- Omissis proprietà 1/2 - Omissis proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al	Fg. 11, Part. 2817, Sub. 9



	23/03/2010.	
Dal 10/06/1992 al 23/03/2010	- Omissis proprietà 1/4 fino al 23/03/2010 - Omissis proprietà 1/4 fino al 23/03/2010 - Omissis da verificare fino al 23/03/2010 - Omissis da verificare in comunione legale fino al 23/03/2010	Fg. 11, Part. 2817, Sub. 9

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria (Codice A546) con i seguenti identificativi:

- Via Giuseppe Bagnera n°19, piano 2°.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	2817	9	A/2	4	6,5 vani	164 mq, totale escluse aree scoperte: 156 mq	€ 537,12

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, Proprietà 1/1.

Derivante da:

Fg. 11 p.lla 2817 sub 9 (catasto fabbricati)

Unità immobiliare dal 14/05/2024:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2024 Pratica n. PA0071051 in atti dal 14/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71051.1/2024)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A546 - Foglio 11 - Particella 2817

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2014:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 Pratica n. PA0299634 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 137047.1/2014)

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



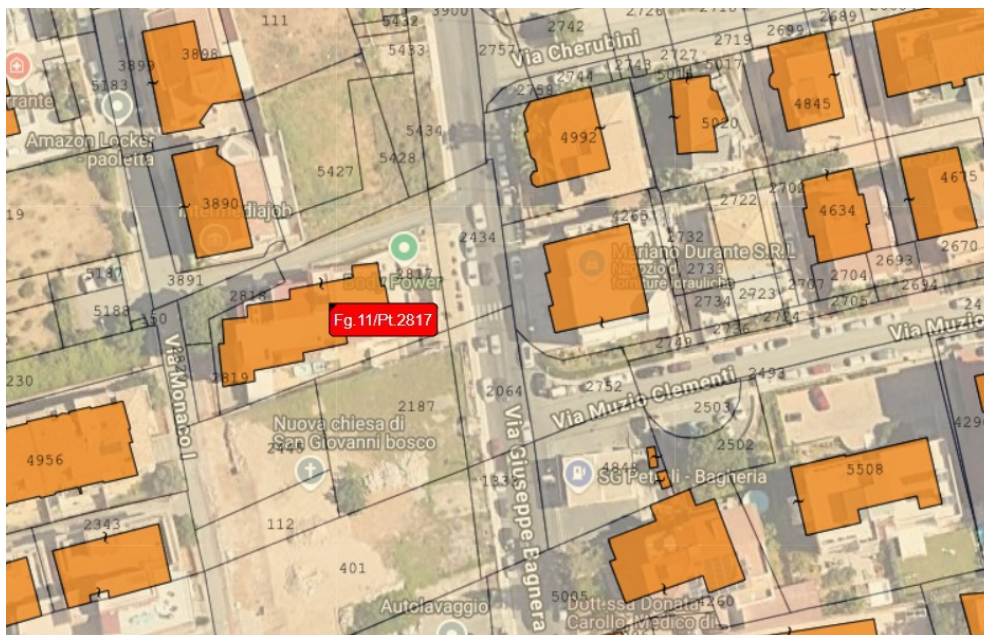
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1992:

- VARIAZIONE del 10/06/1992 in atti dal 20/11/1999 P.S. 98/99 ART.14 L. 27/12/97 N.449 CLASS (n.36247.1/1992).

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1992:

- COSTITUZIONE del 10/06/1992 in atti dal 31/10/1997 (n. 36247/1992)

Individuazione della sagoma del fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico nel foglio di mappa n. 11.



Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, che si elencano di seguito:

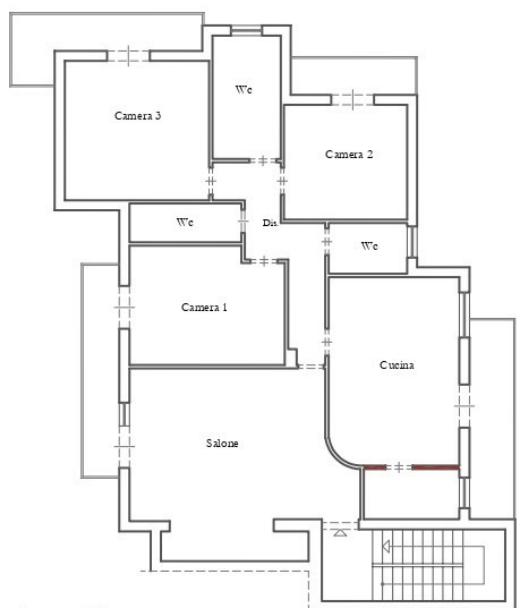
- (a) demolizione di un tramezzo nel vano cucina, con conseguente annessione del ripostiglio al vano cucina;
- (b) inversione di finestra ed apertura nel salone;
- (c) riduzione delle dimensioni delle finestre di un servizio igienico e della cucina.

Queste ultime difformità si ritengono un mero errore di rappresentazione grafica, in quanto la posizione delle aperture è coincidente con quelle degli altri livelli.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.





Planimetria catastale

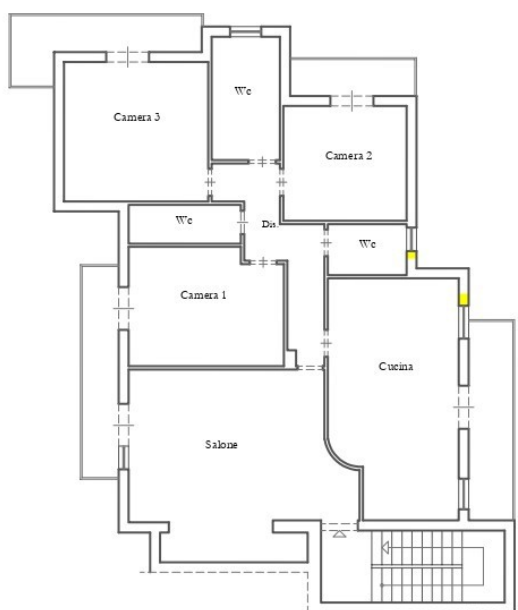
LEGENDA



Demolizione totale e/o parziale



Ricostruzione totale e/o parziale



Rilievo

Stato Conservativo

Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di infiltrazioni in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina, con distacchi d'intonaco ed una lesione in corrispondenza della parete esterna della Camera 3 (così denominata nell'allegato grafico di rilievo). Gli infissi non sono in buono stato di conservazione. L'avvolgibile della camera 2 risulta danneggiato. I balconi, sono interessati dal distacco d'intonaco. Difatti la sottoscritta ha suggerito l'apposizione di rete anti-caduta.



Servitù, censo, livello, usi civici

Con pec del 15.02.2025, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia comunica alla sottoscritta che *"In riferimento alla richiesta della S.V., si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Bagheria (PA). Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Si fa presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i. "*

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: circa 2,90 m.

Solai: latero-cemento.

Copertura: lastrico solare.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura, rivestite internamente con intonaco di tipo Livigni ed internamente con gesso scagliola.

Pavimentazione interna: segato di marmo.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in alluminio e vetro con avvolgibili in pvc, infissi interni in legno. Gli infissi non sono in buono stato di conservazione. Degli avvolgibili risultano non funzionanti.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: tutti gli impianti sono sotto traccia, non si conosce se gli stessi sono adeguati alle normative vigenti, in quanto non sono state fornite opportune certificazioni.

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero, in quanto abitato saltuariamente dal debitore.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
		<u>Atto di divisione</u> rogato dal Notaio Diliberto Clemente il 23.03.2010, rep.n. 55732/17997,

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Dal 23.03.2010 ad oggi	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/1.	trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Palermo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06.04.2010 ai nn. 21152/13114 di formalità intercorso con la sig.ra Omissis.
Dal 27.07.1987 al 23.03.2010	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/4; <u>Omissis</u> : proprietà per 1/4. <u>Omissis</u> : proprietà per 1/4. <u>Omissis</u> : proprietà per 1/4.	<u>Atto di compravendita</u> rogato dal Notaio Diliberto Clemente il 27.07.1987, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Palermo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.08.1987 ai nn. 32014/24258 di formalità, per l'acquisto del terreno, su cui è stato edificato il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata.

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

concessione a garanzia di mutuo fondiario

per atto del Notaio Porrello Valentina del 05.08.2011

Iscritta il 08.08.2011 Reg. gen. 40708 Reg. part. 6567

Quota: 1/1 dell'immobile in Bagheria fg.11.part.lla 2817 sub.9

Importo capitale: € 150.000,00

Importo ipotecario: € 300.000,00

A favore di: Omissis

Contro: Omissis

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

notificato dall'UNEP Tribunale di Termini Imerese il 11.10.2024, Rep. 2381,

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PALERMO 30.10.2024 ai nn.51668/41902

Quota 1/1 dell'immobile in Bagheria fg.11.part.lla 2817 sub.9

in favore di Omissis

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Contro: Omissis

Formalità a carico della procedura

Normativa urbanistica

L'immobile, sito nel Comune di Bagheria, dal punto di vista urbanistico secondo il piano regolatore generale dello stesso Comune ricade in "Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata", di cui si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione:

"CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso: - servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose; - attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.; - attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350; - pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena; - attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 350, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose; - depositi e magazzini. Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti commi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona. E' permesso l'intervento diretto attraverso i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie. Nella frazione di Aspra è consentito l'intervento diretto, anche ai sensi della art. 39 della Lr del 31 marzo 1972 n. 19 e successive modificazioni. Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012) I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Art. 11 - Zona «B1»: 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 singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$

distacco dai confini = 5 ml.

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

L'immobile si trova in area di vincolo paesaggistico.



Regolarità edilizia

In data 20.07.1989 il Comune di Bagheria rilasciava Concessione per l'esecuzione di opere n°83/89, per la *“nuova costruzione di un immobile da adibire a magazzini e civile abitazione, composto da piano cantinato – piano terra – piano primo e secondo confinante con via Città di Palermo, con stradella privata intermedia a proprietà Omissis da un terzo lato con proprietà aventi causa Omissis, e dal quarto lato con stradella”*.

È stata altresì rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n°39/92 in data 09.04.1992 per *“variante alla C.E.n. 83/89 del 20.07.89, relativo all'ampliamento del piano cantinato in un immobile già composto da piano cantinato, piano terra, primo e secondo piano, confinante con via Città di Palermo, con stradella privata intermedia a proprietà Omissis, con proprietà Omissis e con stradella”*.

In data 20.07.1992 viene rilasciato “Permesso di Abitabilità e di Uso”, per *“Piano cantinato un grande vano pilastrato – due wc con anti wc; piano terra -sei vani due wc porticato; piano primo – due unità immobiliari, la prima salendo le scale a dx: cinque vani cucina bagno wc e disimpegno; seconda unità, salendo la scala a sx quattro vani, cucina wc bagno e disimpegno. Piano secondo come piano primo.”*

La planimetria catastale la cui data di presentazione è il 20.06.1992, antecedente pertanto al rilascio del “Permesso di Abitabilità e di Uso” del 20.07.1992, è coincidente con la planimetria di progetto allegata alla Concessione Edile.

Sono state rilevate alcune difformità tra le suddette planimetrie e lo stato dei luoghi, che si elencano di seguito:

- (a) demolizione di un tramezzo nel vano cucina, con conseguente annessione del ripostiglio al vano cucina;
- (b) inversione di finestra ed apertura nel salone;
- (c) riduzione delle dimensioni delle finestre di un servizio igienico e della cucina.

Le difformità di cui ai punti (b) e (c), si ritengono errori di rappresentazione grafica, in quanto le aperture risultano uguali a quelle degli altri livelli del fabbricato.

Per quanto concerne invece la demolizione del tramezzo dovrà essere presentata una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, che riporti nella rappresentazione grafica le difformità rilevate nelle aperture esterne, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Per le difformità relative alle aperture non è necessario il rilascio di compatibilità paesaggistica dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo, in quanto suddette opere sono rientranti negli interventi non soggetti ad Autorizzazione Edilizia di cui al D.p.r.n.31/2017 e D.A. 30.06.2017 n°3000 (Allegato A - A.2). Si precisa che dovrà altresì essere adeguato alla normativa igienico-sanitaria, il w.c. mancante di finestre, mediante l'inserimento di dispositivo per l'aerazione



forzata. Come riportato nel precedente paragrafo, è necessaria altresì la redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.500,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00.

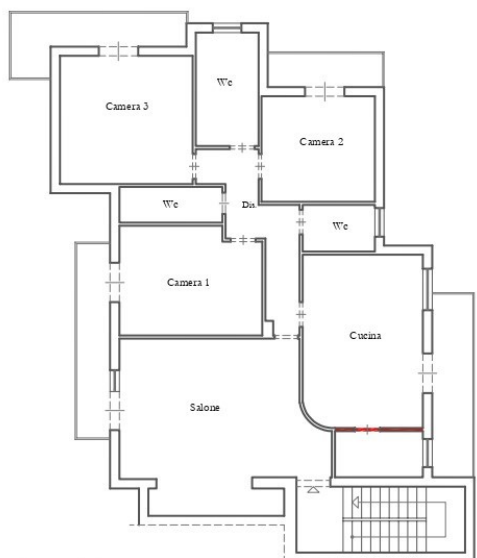
Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a
€ 3.600,00.

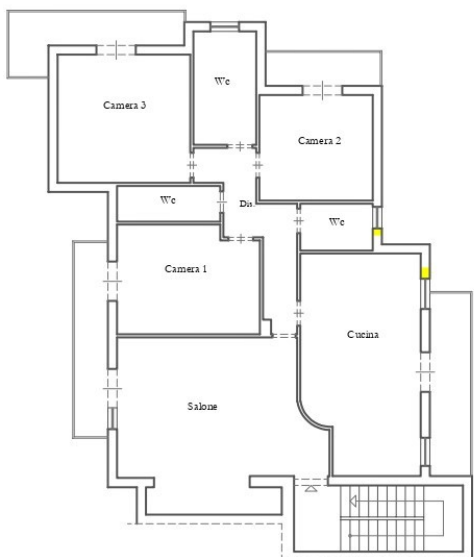


Planimetria allegata alla
Concessione Edile n°39/89

LEGENDA
 Demolizione totale e/o parziale
 Ricostruzione totale e/o parziale



Rilievo



Vincoli ed oneri condominiali

Come da dichiarazioni del debitore, rilasciate a verbale nel corso del sopralluogo, non vi è un condominio costituito. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...Il debitore dichiarava altresì che non ci sono spese insolite.

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari". Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorato e del suo stato di conservazione, è stato quindi attribuito un valore unitario pari a **€ 1.000,00** per metro quadrato di superficie.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pertanto pari a:

$$156,64 \text{ mq} \times € 1.000,00 = \mathbf{€ 156.640,00}$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 3.600,00;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 7.652,00.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta della quota pari ad 1/1 del Lotto Unico è pari a:

€ 145.388,00



Riepilogo Bando d'asta

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

Bene Unico – 1/1 di piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA), via Giuseppe Bagnera n°19. Censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 11, particella 2817, subalterno 9, cat. A/2, 6,5 vani.

Superficie commerciale 156,64 mq.

Superficie utile 130,11.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà di 1/1

Destinazione urbanistica: residenziale.

Prezzo base d'asta: € 145.388,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.388,00

<u>Bene Unico – 1/1 di piena proprietà dell'appartamento</u>			
<u>Ubicazione:</u>	<u>Bagheria (PA) - via Giuseppe Bagnera n°19, P2° interno dx</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/1
<u>Tipologia immobile:</u>	Residenziale	<u>Superficie:</u>	156,64 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto si rilevano tracce di infiltrazioni in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina, con distacchi d'intonaco ed una lesione in corrispondenza della parete esterna della Camera 3 (così denominata nell'allegato grafico di rilievo). Gli infissi non sono in buono stato di conservazione, degli avvolgibili risultano non funzionanti. I balconi, sono interessati dal distacco d'intonaco. Difatti la sottoscritta ha suggerito l'apposizione di rete anti-caduta.		
<u>Stato di occupazione:</u>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore saltuariamente.		



ALLEGATI

Allegato A - Planimetria di rilievo Lotto Unico

Allegato B - Documentazione fotografica Lotto Unico

Allegato C - Diffformità catastali Lotto Unico

Allegato D - Diffformità progettuali Lotto Unico

Allegato E - Documentazione catastale Lotto Unico

Allegato F - Atto di compravendita a rogito del notaio Di Liberto Clemente del 23.03.2010

Allegato G - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia

Allegato H - Quotazioni OMI ed indagine di mercato

Allegato I- Pec notificata dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia

Allegato L - Certificato di stato civile

Allegato M - Verbale di sopralluogo

Allegato N - Relazione epurata dai dati sensibili

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 21 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Bagheria 20.02.2025

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

