



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 130/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 10-04-2024 ore 10:30

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

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da



Omissis



Contro

Omissis



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

Mobile: 3927833961

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



Pagina 1 di 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c5a27789610d6cc41f522196f250a2



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
LOTTO B.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Descrizione.....	5
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Corrispondenza catastale.....	9
Cronistoria dati catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli ed oneri condominiali.....	18
Stima.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2024 R.G.E.....	20

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

Mobile: 3927833961

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

INCARICO

Con Decreto del 03.10.2024, 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 08.10.2024 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 23.01.2025, il Giudice concedeva alla sottoscritta proroga dei termini per il deposito della relazione peritale fino alla data 13.03.2025.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – Quota di 1/1 dell'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano secondo, composto da cinque vani catastali e censito al NCEU del Comune di Bagheria al foglio 15, particella 947 sub.3;
- **Bene 2** – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello, esteso metri quadrati 12 e censito al NCEU del Comune di Bagheria al foglio 15, particella 947 sub.6;
- **Bene 3** – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello, esteso metri quadrati 14 e censito al NCEU del Comune di Bagheria al foglio 15, particella 947 sub.7.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato "N-Verbale di sopralluogo", le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15.11.2024. In suddetta data sui luoghi erano presenti, oltre alla scrivente, il dr. Salvatore Barranti, custode giudiziario, la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis, comproprietario dei beni 2 e 3. Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di pignoramento, ubicati in Bagheria, via Flavio Gioia n°5, piani 2° e 3°.

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

Mobile: 3927833961

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

LOTTO B

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene 2** – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello.
- **Bene 3** – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello.



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.ssa Giulia Messina Vitrano è stato redatto in data 16.09.2024 e depositato in data 24.09.2024. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 06.09.2024 ai nn. 42758/34667) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

I beni oggetto dell'esecuzione, sono nella titolarità del seguente esecutato, per la **quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà:**

Omissis

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

Mobile: 3927833961

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

Confini

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con la part.lla 946, ad est con le part.lle 1079 e 950, a sud con la part.lla 948, ad ovest con la via Flavio Gioia.

Descrizione

Le unità immobiliari pignorate, per la quota di 1/2, sono ubicate in territorio di Bagheria (PA), con accesso da via Flavio Gioia n.5, e fanno parte di un fabbricato composto di n°4 piani fuori terra. L'accesso è consentito da un portone in legno, che immette nel vano scala condominiale. Il palazzo non è servito da ascensore. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo piano.

Trattasi di locali deposito.

I beni sono ubicati al piano terzo, agli stessi si accede mediante un piccolo corridoio, costituente bene comune non censibile (fg.15, part.947,sub.5) ed all'interno sono così organizzati: il Bene 2 (fg.15, part.947,sub.6) è composto da un locale deposito, adibito a lavanderia, con annesso wc; il Bene 3 (fg.15, part.947,sub.7) è composto da un locale deposito. Entrambi i beni dispongono di una porzione di terrazzo a livello. Nella porzione di terrazzo del Bene 2, è stato realizzato un piccolo ripostiglio, che dovrà essere oggetto di demolizione.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a circa 2,95 m. Le pareti del bagno e porzioni di pareti del Bene 2 della cucina sono rivestite da piastrelle in ceramica, così come il pavimento. Le porte interne sono in legno. Il Bene 3 si trova in stato completamente grezzo.

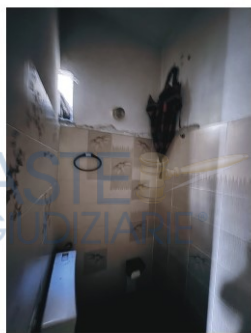
Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane, in cattive condizioni. La porzione di prospetto del piano terzo non è definita. Nei balconi è stata apposta la rete anti-caduta, per pericolo di crollo di calcinacci. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia nel Bene 2, e fuori traccia nel Bene 3. Non sono presenti certificati di conformità degli impianti. È presente impianto idrico – sanitario e impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale.

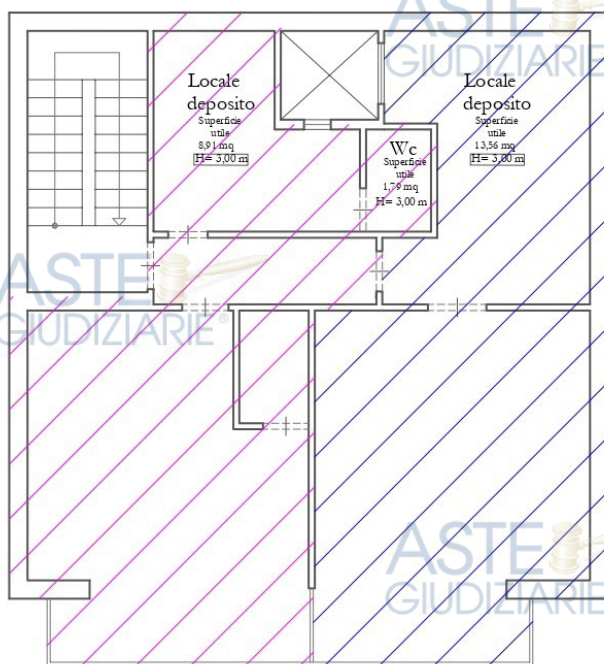
L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 40,65 mq.

La Superficie Utile interna piano secondo è pari a 24,26 mq.





LEGENDA

-  Bene 2 - Subalterno 6
 Bene 3 - Subalterno 7

Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Terzo	24,26 mq	27,93 mq	1	27,93 mq
Balconi	8,70 mq	8,70 mq	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata 0,10	2,18 mq
Terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,35 fino a 25 mq	8,75 mq
Terrazzo	17,99 mq	17,99 mq	eccedenza calcolata 0,10	1,79 mq
Totale superficie commerciale:				40,65 mq

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

Mobile: 3927833961

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

La sottoscritta ritiene che i due beni non siano comodamente divisibile sia in considerazione della dimensione dell'immobile, sia per la configurazione planimetrica degli stessi. In quanto un frazionamento, pur se possibile, non garantirebbe agevolmente la formazione di due unità immobiliari della medesima dimensione, senza eccessive spese tecniche da sostenere e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote, in proporzione al valore dell'immobile non frazionato. Si precisa altresì che sono oggetto di pignoramento le sole quote pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà. I beni sono stati considerati al fine della vendita un unico lotto, in quanto sono state riscontrate delle difformità edilizie che interessano l'intero piano. Difformità che devono essere regolarizzate unitamente per i due beni, facenti parte dell'unico livello.

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria (Codice C546) con i seguenti identificativi:

- Via Flavio Gioia n. 5 Piano 3.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
15	947	6	C/2	7	12 mq	17 mq	€ 18,59

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
15	947	7	C/2	7	14 mq	19 mq	€ 21,69

E sono catastalmente intestate a:

- Omissis, Proprietà $\frac{1}{2}$;
- Omissis, Proprietà $\frac{1}{2}$.

Derivante da:

Fg. 15 p.lla 947 sub 6-7 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

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

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 05/01/2013:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2013 Pratica n. PA0003212 in atti dal 05/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 506.1/2013);

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2012:

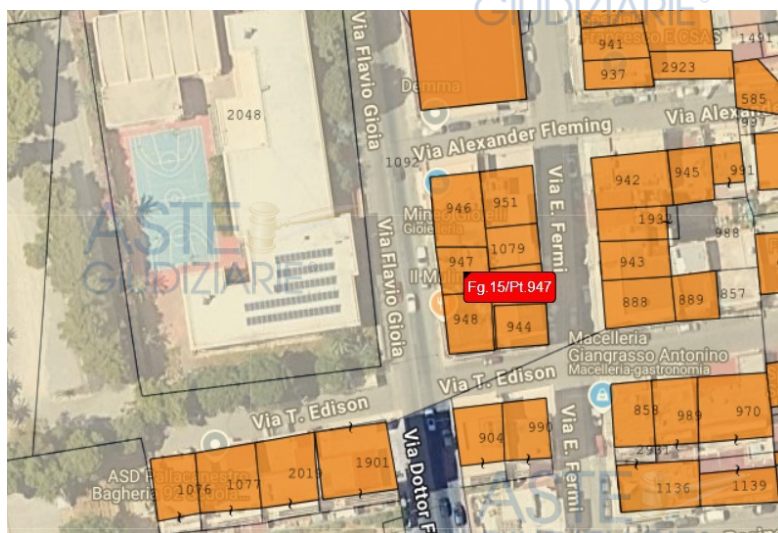
- VARIAZIONE del 04/01/2012 Pratica n. PA0002373 in atti dal 04/01/2012 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 218.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/09/2000

- foglio 15, particella 947, subalterno 4.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune C546 - Foglio 15 - Particella 947

Individuazione della sagoma del fabbricato di cui fa parte il Lotto B nel foglio di mappa n. 15.



Corrispondenza catastale

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

- (a) riduzione volumetrica e di superficie dell'intero fabbricato, con conseguente riduzione volumetrica e di superficie del piano interessato;
- (b) riduzione del volume e della superficie del pozzo luce;
- (c) traslazione di tramezzi interni.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, in seguito alle attività di regolarizzazione urbanistica di seguito meglio descritte, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria.

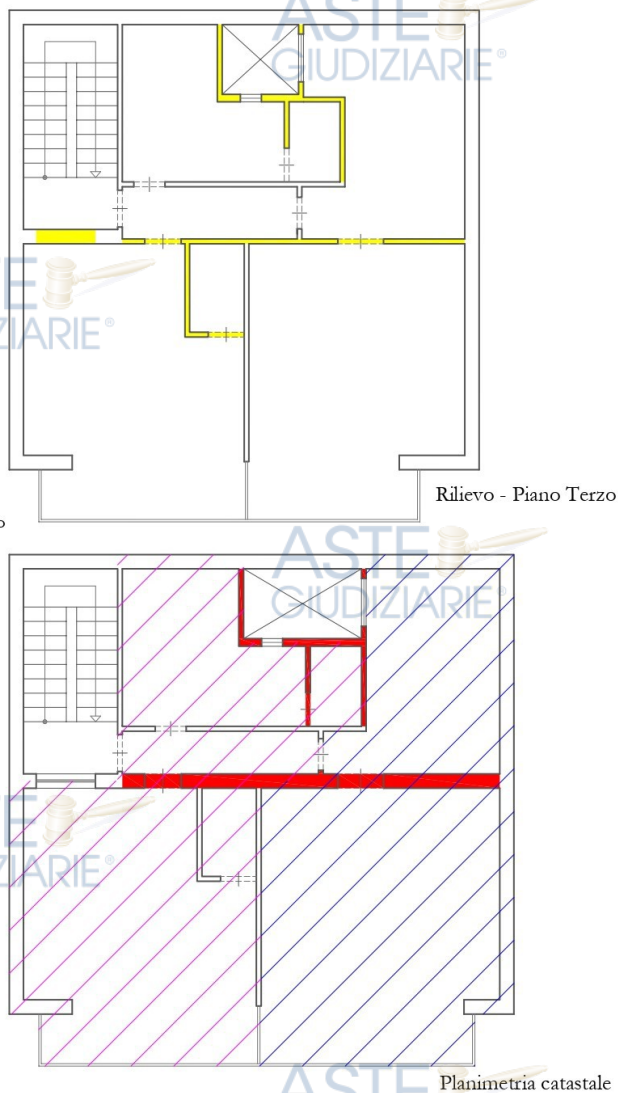
Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 1.400,00.

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

Mobile: 3927833961

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

- LEGENDA
-  Demolizione totale e/o parziale
 -  Ricostruzione totale e/o parziale
 -  Subalterno 6
 -  Subalterno 7



Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà relativa alla quota di 1/2 oggetto di esecuzione	Dati catastali
Dal 14/01/2013 ad oggi	Omissis, Proprietà 1/2	Fg. 15, Part. 947, Sub. 6-7
Dal 03/06/1977 al 14/01/2013	Omissis, Proprietà 1/2 fino al 14/01/2013	Fg. 15, Part. 947, Sub. 6-7
Dall'impianto meccanografico al 03/06/1977	Omissis, Proprietà 1000/1000 fino al 03/06/1977	Fg. 15, Part. 947, Sub. 6-7

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

Mobile: 3927833961

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



Stato Conservativo

Le unità oggetto di pignoramento, risultano in cattivo stato conservativo.

Servitù, censo, livello, usi civici

La sottoscritta in data 07.11.2024 ha inoltrato pec, al Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, per avere notizie in merito all'apposizione di usi civici sugli immobili oggetto di esecuzione. Con nota protocollo n. 115469 del 25.11.2024, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia 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. Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni, di che trattasi, richiedono tempi lunghi"*.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: 2.95 m.

Solai: latero-cemento.

Copertura: lastrico solare.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica nel Bene 2. Il Bene 3 è grezzo.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno e vetro con persiane, in pessime condizioni d'uso.

Infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: gli impianti sono sotto traccia nel Bene 2, nel Bene 3 l'impianto elettrico è fuori traccia, non si conosce se gli stessi sono adeguati alle normative vigenti, in quanto non sono state fornite opportune certificazioni.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliari risultano libere.

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

Mobile: 3927833961

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

Pagina 11 di 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14.01.2013 ad oggi.	<u>Omissis</u> Proprietà 1/2	<u>Atto di compravendita</u> a rogito Dott. Russo Letizia in Palermo del 14/01/2013 rep. 38370/13347, trascritto il 28/01/2013 ai nn.5036/4153 da potere di Omissis nata il 24/02/1940 a Bagheria (PA).
Dal 03.06.1977 al 14.01.2013.	<u>Omissis</u> Proprietà 1/2	<u>Atto di Donazione</u> del 03/06/1977 rep.n.4579 di Notaio Salvatore D'Ippolito, trascritto il 29/06/1977 ai nn. 21581/17689 da potere di Omissis nata a Bagheria il 29/06/1914.

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

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

- Domanda Giudiziale

trascrizione n°43106/33443 del 31.10.2017

nascente da accertamento simulazione atti del 29.09.2017

rep.n. 2853/2017 emesso da Tribunale civile sede di Termini Imerese (PA)

a favore di: Omissis

contro: Omissis e Omissis

grava su Bagheria: foglio 15 particella 947 sub. 3, foglio 15 particella 947 sub. 1, foglio 15 particella 947 sub. 6, foglio 15 particella 947 sub. 7.

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

Mobile: 3927833961

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

Pagina 12 di 20

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Domanda Giudiziale

trascrizione n°43107/33444 del 31.10.2017

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 29.09.2017

rep.n. 2853/2017 emesso da Tribunale civile sede di Termini Imerese (PA)

a favore di: Omissis

contro: Omissis e Omissis

grava su Bagheria: foglio 15 particella 947 sub. 3, foglio 15 particella 947 sub. 1, foglio 15 particella 947 sub. 6, foglio 15 particella 947 sub. 7.

- Verbale di pignoramento

Trascrizione nn.42758/34667 del 06.09.2024

nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.08.2024

n.rep.1878 emesso da uff. giud. Tribunale di Termini Imerese

a favore di: Omissis

Contro: Omissis

Grava su Bagheria: foglio 15 particella 947 sub. 3, foglio 15 particella 947 sub. 6, foglio 15 particella 947 sub.7.

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

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

Mobile: 3927833961

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

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. "b") 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.

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

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

Mobile: 3927833961

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

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

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

In data 31.08.1968 il Comune di Bagheria rilasciava Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili alla sig.ra Omissis, per "essere autorizzato a costruire edificio per abitazione". I grafici allegati a suddetto Nulla Osta, sono relativi ad un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, oltre piano attico.

In data 16.04.1977 veniva altresì rilasciata "Autorizzazione di Abitabilità", per "piano terra: unico vano a parcheggio, primo piano: disimpegno, un vano cucina, un wc, tre vani e un camerino, secondo piano costituito come il corrispondente primo piano". Non veniva pertanto menzionato il piano terzo nella suddetta Autorizzazione di Abitabilità.

In data 19.09.2011, veniva rilasciata Autorizzazione n°129/11 per lavori di "manutenzione straordinaria, finalizzata al frazionamento da una a due unità immobiliari poste al piano terzo "attico", destinata a locale di sgombero".

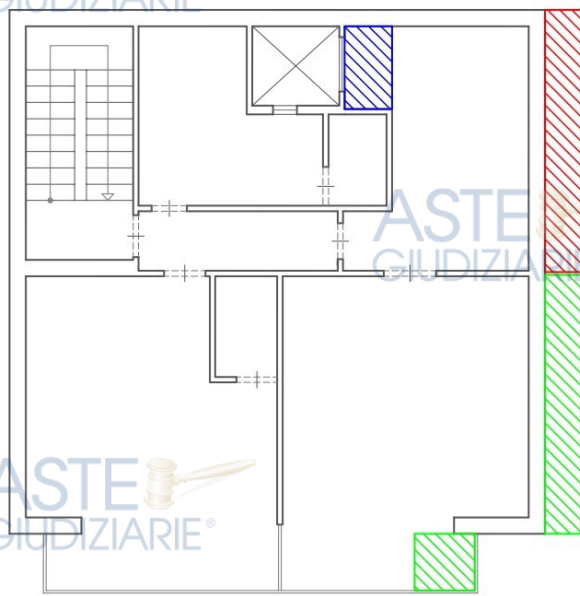
Arch. Anna Graziano, Via Mattarella, 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

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

Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie allegate a suddetta Autorizzazione e lo stato dei luoghi, che si elencano di seguito:

- (a) riduzione volumetrica e di superficie dell'intero fabbricato, con conseguente riduzione volumetrica e di superficie del piano interessato;
- (b) riduzione del volume e della superficie del pozzo luce;
- (c) traslazione di tramezzi interni.



LEGENDA

-  Diminuzione di volume
-  Aumento di volume
-  Diminuzione di superficie

Le suddette difformità rientrano nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024 (conversione del D.L. 69/2024 del 29.05.2024), recepita in Sicilia dalla L.R. 27/2024, pubblicata sul G.U.R.S. del 20.11.2024, che si riferisce alle tolleranze esecutive. Ovvero per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2: il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*.

Il successivo comma 3 dell'art.34-bis, riporta quanto segue: *“le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e*

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

Mobile: 3927833961

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

segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

Pertanto è necessaria soltanto l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che dichiari le difformità riscontrate rispetto al titolo abilitativo originario.

Suddetto comma si riferisce agli immobili, non oggetto di tutela, nel caso in questione l'immobile è ubicato in area di vincolo paesaggistico. Il suddetto vincolo nel territorio di Bagheria è stato apposto con D.A. Del 19.10.1994, pertanto non presente al momento della realizzazione del fabbricato. In ogni caso si ritiene necessaria la presentazione di una pratica per il rilascio di compatibilità paesaggistica dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo.

Nel caso in cui le difformità descritte, non dovessero ritenersi rientranti nella casistica di cui al comma 2-bis del menzionato art. 34-bis, in quanto ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, anche se quest'ultimo è stato apposto in epoca postuma al rilascio del Nulla Osta e alla successiva edificazione del fabbricato, le suddette difformità possono considerarsi rientranti nell'art.34-ter comma 3, del medesimo Decreto Salva Casa, che recita quanto segue: *“nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36 bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis”.*

Si precisa che è necessaria la rimozione del ripostiglio realizzato nel terrazzo. Come riportato nel precedente paragrafo, è necessaria altresì la redazione di due nuovi Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

- rimozione ripostiglio realizzato nel terrazzo.....€ 500,00;
- presentazione pratica ai sensi dell'art.34-bis/34-ter L.105/2024.....€ 5.000,00;
- presentazione pratica ai fini del rilascio della Compatibilità paesaggistica.....€ 1.500,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 1.400,00.

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

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

Mobile: 3927833961

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

€ 8.600,00.

Considerato che è oggetto di esecuzione la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e che suddette pratiche dovranno essere presentate per l'intero piano, ovvero per la quota di piena proprietà dei Beni 2 e 3.

La quota relativa alle spese di regolarizzazione edilizia sarà scomputata dal valore immobiliare intero dei Beni 2 e 3.



Vincoli ed oneri condominiali

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...

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 **€ 400,00** per metro quadrato di superficie.

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

$$40,65 \text{ mq} \times € 400,00 = \mathbf{€ 16.260,00}$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 8.600,00;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 383,00.

Il prezzo di vendita della quota pari ad 1/1 del Lotto B è pari ad € 7.277,00

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta della quota pari ad 1/2 del Lotto B è pari a:

$$\mathbf{€ 3.638,50}$$

Riepilogo Bando d'asta

Il lotto B è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

Bene 2 – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello.

Bene 3 – Quota indivisa di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di un locale deposito facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria (PA), nella via Flavio Gioia n.5, posto al piano terzo con terrazzo a livello.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 40,65 mq.

La Superficie Utile interna piano secondo è pari a 24,26 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: magazzino/locale di deposito

Prezzo base d'asta della quota pari ad 1/2: € 3.638,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2024 DEL R.G.E.

LOTTO B - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.638,50

<u>Bene 2-3 – 1/2 di piena proprietà del locale deposito posto al piano terzo</u>			
<u>Ubicazione:</u>	<u>Bagheria (PA) - via Flavio Gioia n.5, P3°</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/2
<u>Tipologia immobile:</u>	Magazzino/ locale deposito	<u>Superficie:</u>	40,65 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Cattivo stato conservativo.		
<u>Stato di occupazione:</u>	Alla data del sopralluogo il piano terzo risulta libero.		

Bagheria 06.03.2025

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

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

Mobile: 3927833961

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