

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2016 del R.G.E.

promossa da



contro

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	21
Patti	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2016 del R.G.E	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.505,18	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36



INCARICO

All'udienza del 16/02/2017, il sottoscritto Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria. Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo, scala A, interno 6, di un fabbricato condominiale a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella nel comune di Bagheria. L'accesso avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Il bene è composto da un ingresso soggiorno con affaccio su balcone prospiciente la stradella condominiale, una cucina con accesso nel balcone di cui sopra, un disimpegno, due camere da letto con affaccio su un ulteriore balcone prospiciente la strada condominiale, un servizio igienico con vano finestra su strada condominiale e un ripostiglio privo di vani finestra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene è avvenuto in data 13/10/2021 previa comunicazione alle parti a mezzo PEC del 08/10/2021, di concerto con il custode giudiziario Avv. Salvatore Scannella. Al sopralluogo era presente il Sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, nella qualità di delegato. In tale sede sono state effettuate tutte le rilevazioni metriche e fotografiche e acquisite le necessarie informazioni del bene oggetto di pignoramento così come da verbale di accesso e cognizione stilato congiuntamente dal Sottoscritto CTU e dal custode giudiziario. Nel verbale suddetto si da atto inoltre che, in relazione al bene sito nel comune di Ciminna in Contrada Ballaronza s.n.c., oggetto di procedimento così come l'immobile di cui alla presente, lo stesso risulta gravato da un ulteriore sequestro con opposizione di sigilli, ragion per cui non è stato possibile effettuare l'accesso e pertanto con Relazione del 02/11/2021 del Custode Giudiziario Avv. Salvatore Scannella si rimettono gli atti al G.Es. per l'adozione dei provvedimenti che riterrà opportuni adottare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile che ricostruisce la storia del dominio del cespote pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione del bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****, (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis ****, (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al Sig. **** Omissis ****, in forza di atto notarile pubblico di compravendita dell' 01/10/2009, rogato dal Notaio **** Omissis ****, da Palermo, Repertorio n° 205704, raccolta n° 4289, trascritto il 02/10/2009 ai nn° 74989/54328, da potere della Signora **** Omissis ****, nata a Palermo il 16/11/1953, C.F. **** Omissis ****,

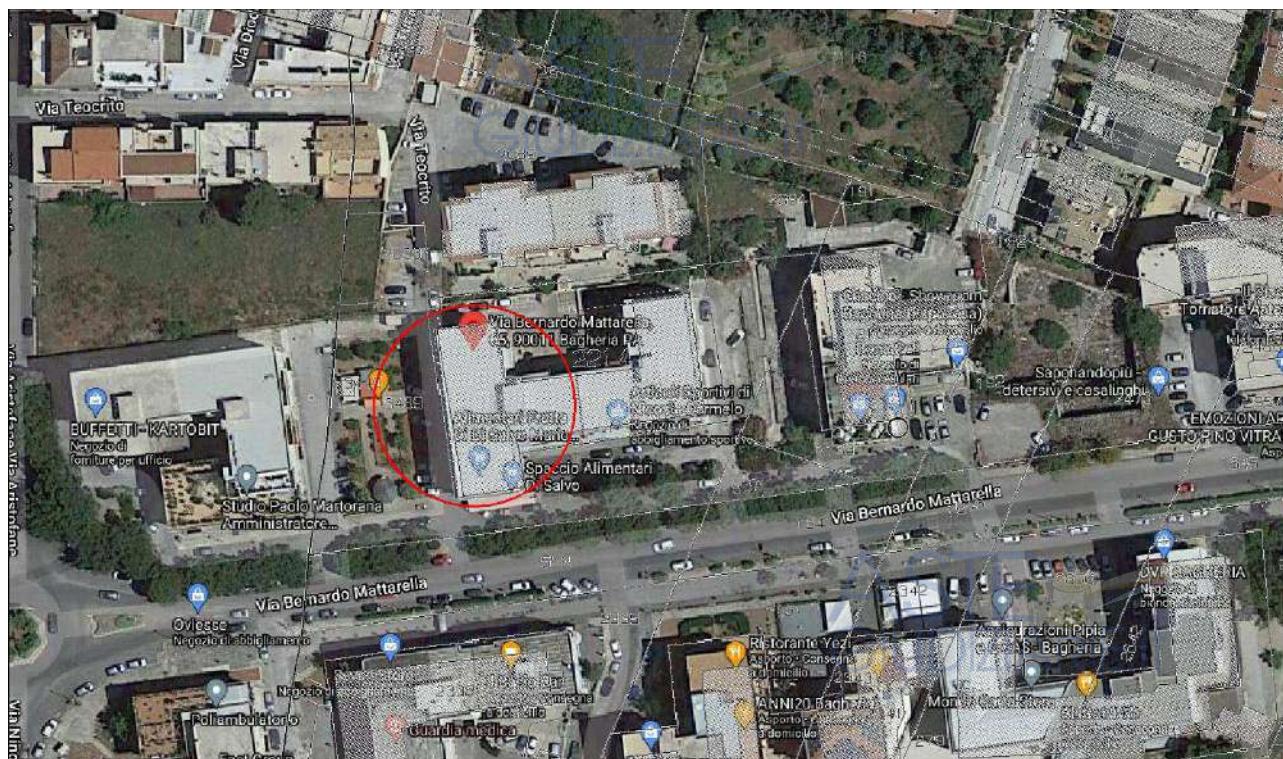
CONFINI

Il bene confina a sud con appartamento di altra proprietà e con la Via Bernardo Mattarella, a nord con appartamento di altra proprietà, ad est con appartamenti di altra proprietà e con vano scala condominiale, ad ovest con stradella condominiale che si diparte dalla Via Bernardo Mattarella. Va riferito che il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima è inserito in mappa al foglio13 particella 2214. Tale circostanza è menzionata nella visura storica afferente al bene oggetto di procedura nella quale si evince che alla particella 2106 è correlato il mappale terreni foglio 13 particella 2214 . E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale



CONSISTENZA

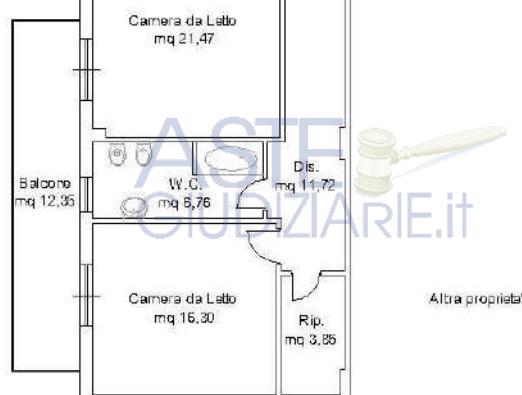
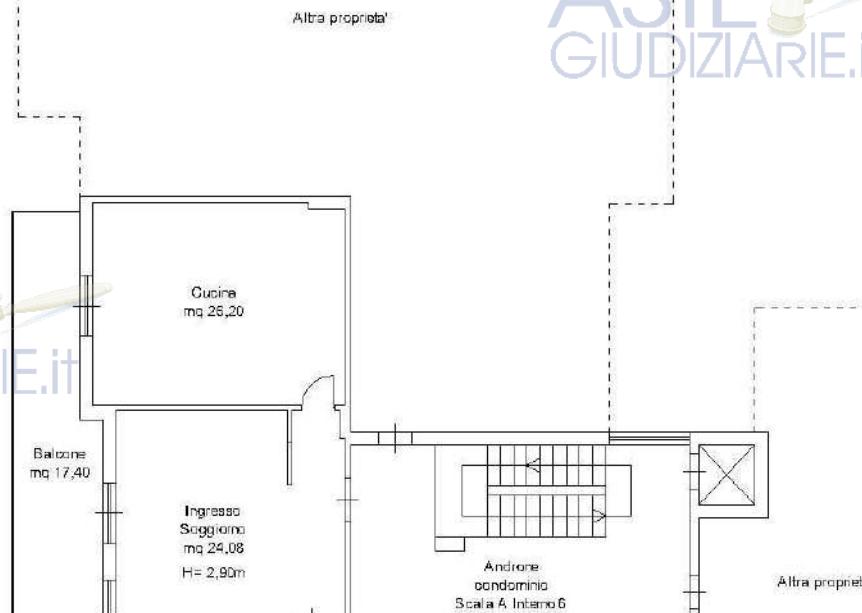
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,38 mq	126,10 mq	1,00	126,10 mq	2,90 m	Secondo
Balcone scoperto	17,40 mq	17,40 mq	0,30	5,22 mq	0,00 m	Secondo
Balcone	12,35 mq	12,35 mq	0,30	3,70 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				135,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,02 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Bagheria in Via Bernardo Mattarella, al piano secondo, scala A, interno 6, di uno stabile con ascensore adibito a civile abitazione e ad attività commerciali (piano terra) a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, facente parte del condominio denominato "Quadrifoglio". La zona su cui ricade il bene è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta un carattere residenziale e commerciale. L'accesso al bene avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Dal cortile condominiale si raggiunge la porzione di fabbricato denominato Scala A caratterizzato da un grande portone in alluminio e vetro che immette in un androne comune con vano scala e vano ascensore. All'interno l'immobile è composto da un ingresso-soggiorno di mq 24,08 aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra e di una porta finestra la quale da accesso ad un balcone della superficie di mq 17,40 che si sviluppa sul fronte ovest del bene, da un vano cucina di mq 26,20 con porta finestra che conduce nel balcone di cui sopra, da un disimpegno di mq 11,72, da una camera da letto di mq 21,47 aerata naturalmente a mezzo di un vano finestra e di una porta finestra che immette in un balcone di mq 12,35 lungo il fronte ovest dell'immobile, da un servizio igienico di mq 6,76 munito di lavabo, w.c. bidet e vasca da bagno ed aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra sul fronte ovest, da una camera da letto di mq 16,30 aerata a mezzo di una porta finestra che immette nel balcone di mq 12,35 e da un ripostiglio privo di vani finestra di mq 3,85. L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di ml 2,90. La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta linda dei vani principali e accessori diretti del bene al piano secondo alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare, comunicanti con i locali principali (balconi) calcolata al 30%.



Stradella ex condominiale



Via Bernardo Malarela

PIANTA PIANO SECONDO

Pianta Stato di Fatto





Prospetto su Via Bernardo Mattarella e stradella condominiale



Prospetto su stradella condominiale



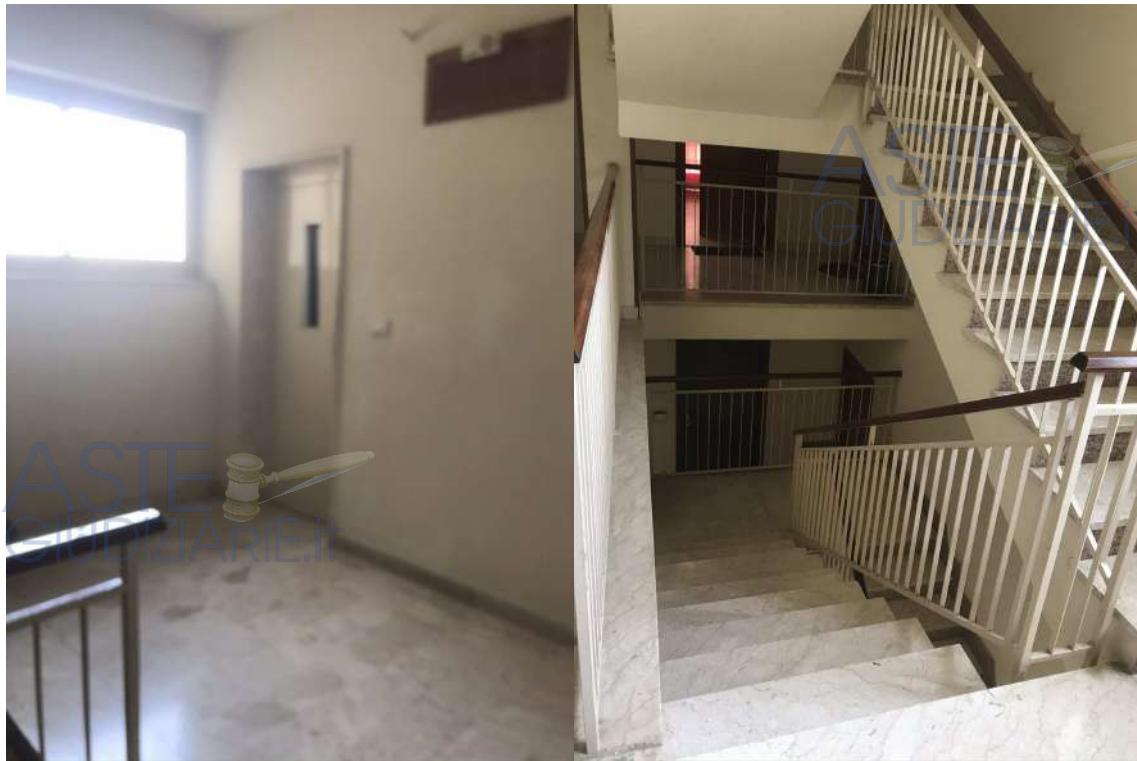


Accesso allo stabile



Accesso allo stabile e androne condominio



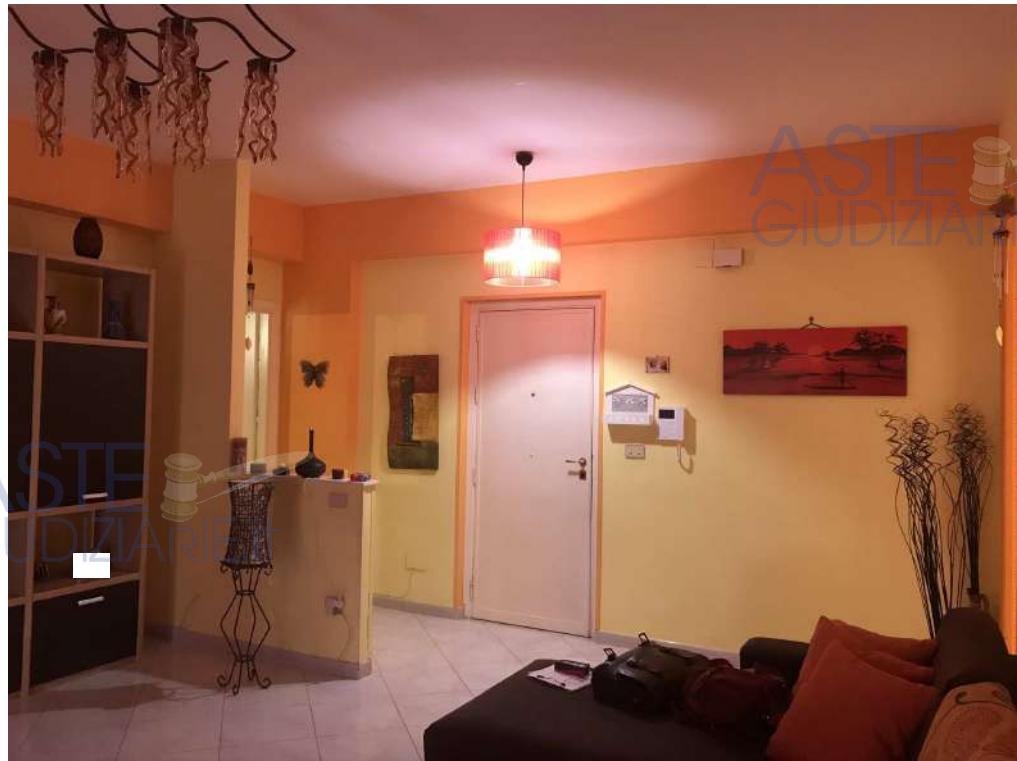


Androne e scale condominiali piano secondo



Ingresso -Soggiorno





Ingresso -Soggiorno

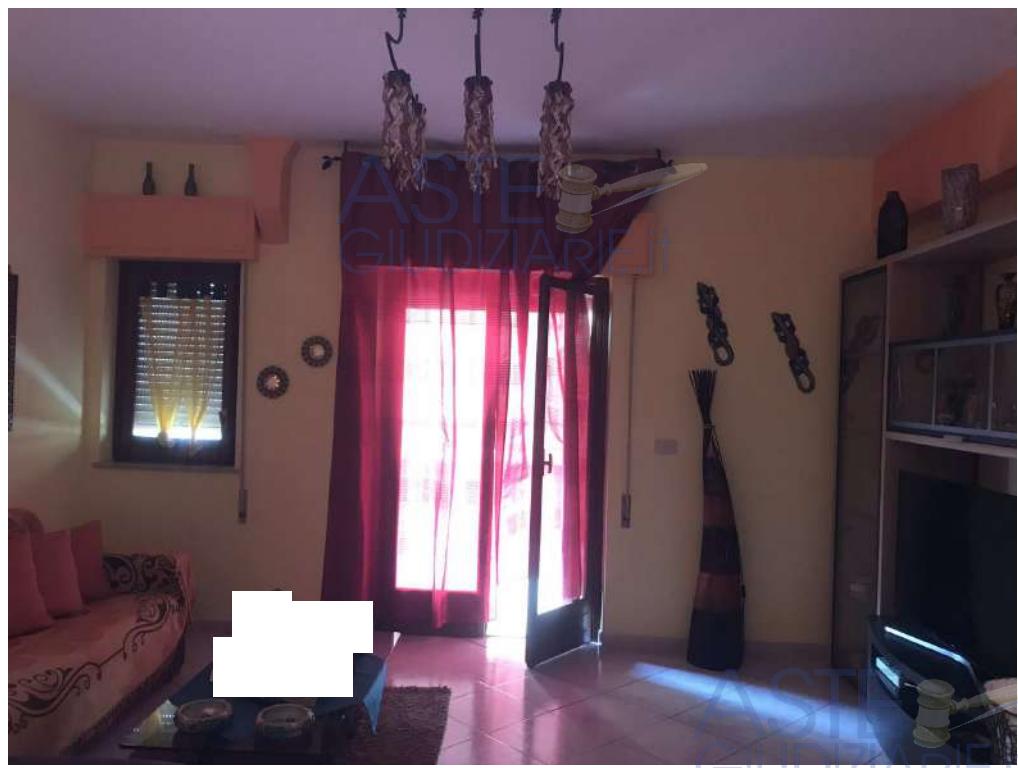


Ingresso -Soggiorno





Ingresso -Soggiorno



Ingresso -Soggiorno





Cucina



Cucina



Camera da letto



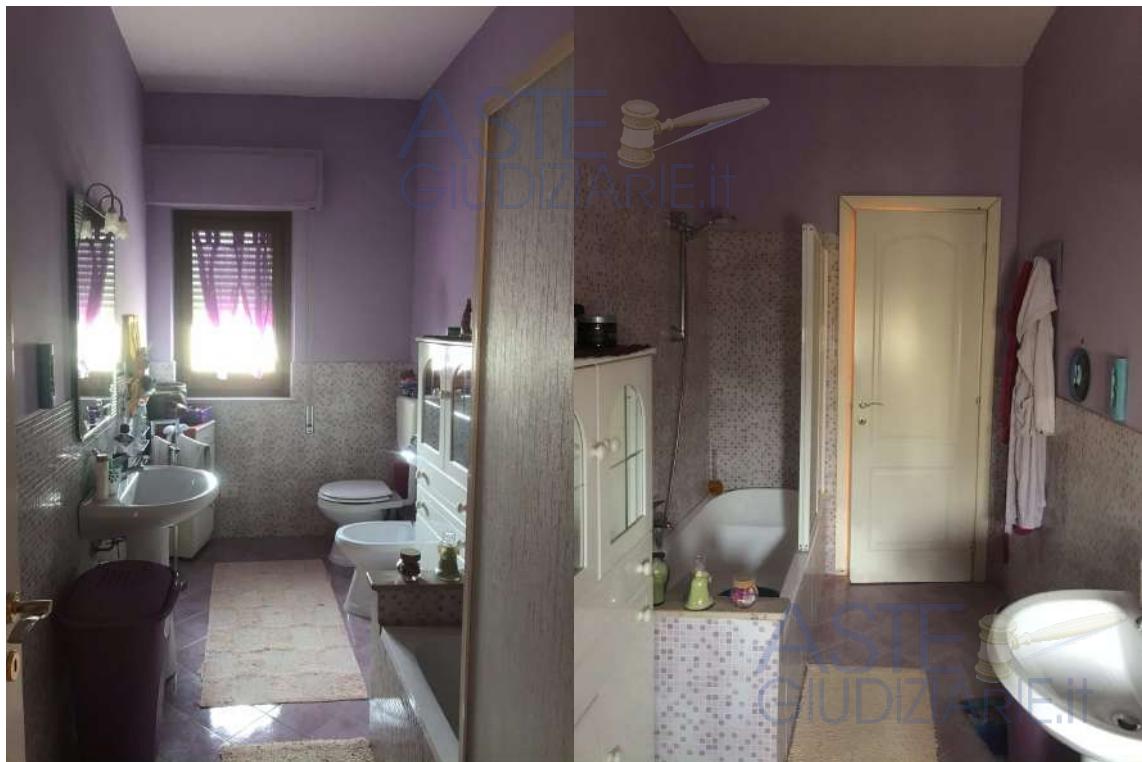
Camera da letto





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Camera da letto



Camera da letto





Ripostiglio



Balcone





Balcone

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/10/1987	**** Omissis ****, (Proprietà per 1/2); **** Omissis ****, (Proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Piano secondo
Dal 22/10/1987 al 27/10/2003	**** Omissis ****, (proprietà per 1/2); **** Omissis ****, (proprietà per 1/2).	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 27/10/2003 al 01/10/2009	**** Omissis ****, (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 01/10/2009 al 09/11/2021	**** Omissis ****, (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 383,47 Piano Secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



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	2106	18		A2	3	5,5 vani	136,00 mq	383,47 €	Secondo, interno 6, scala A	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	2214				Ente Urbano		00.20.10 mq				

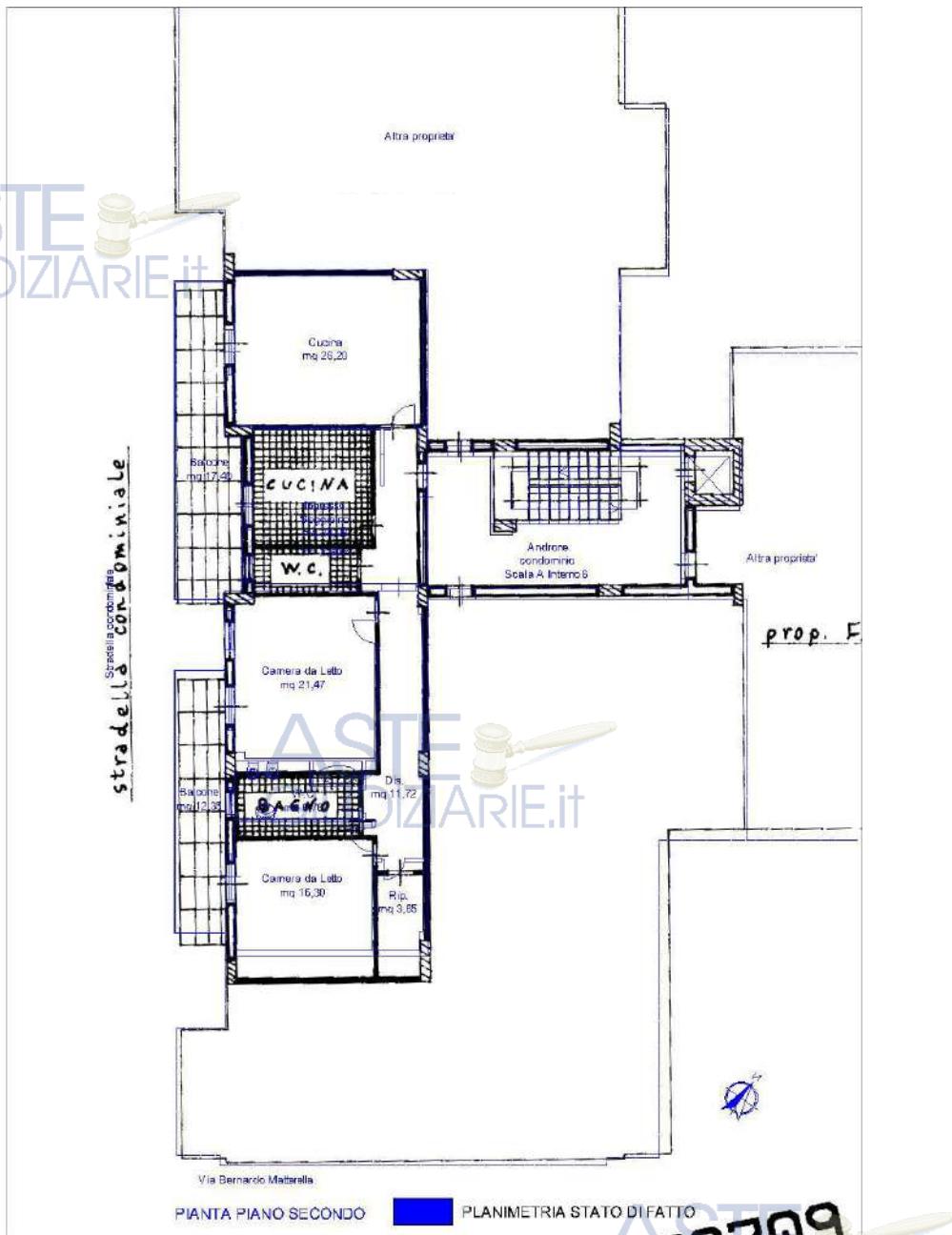
Va riferito che il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima è correlato al mappale terreni foglio 13 particella 2214 del comune di Bagheria. Tale circostanza è menzionata nella visura storica afferente al bene oggetto di procedimento.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

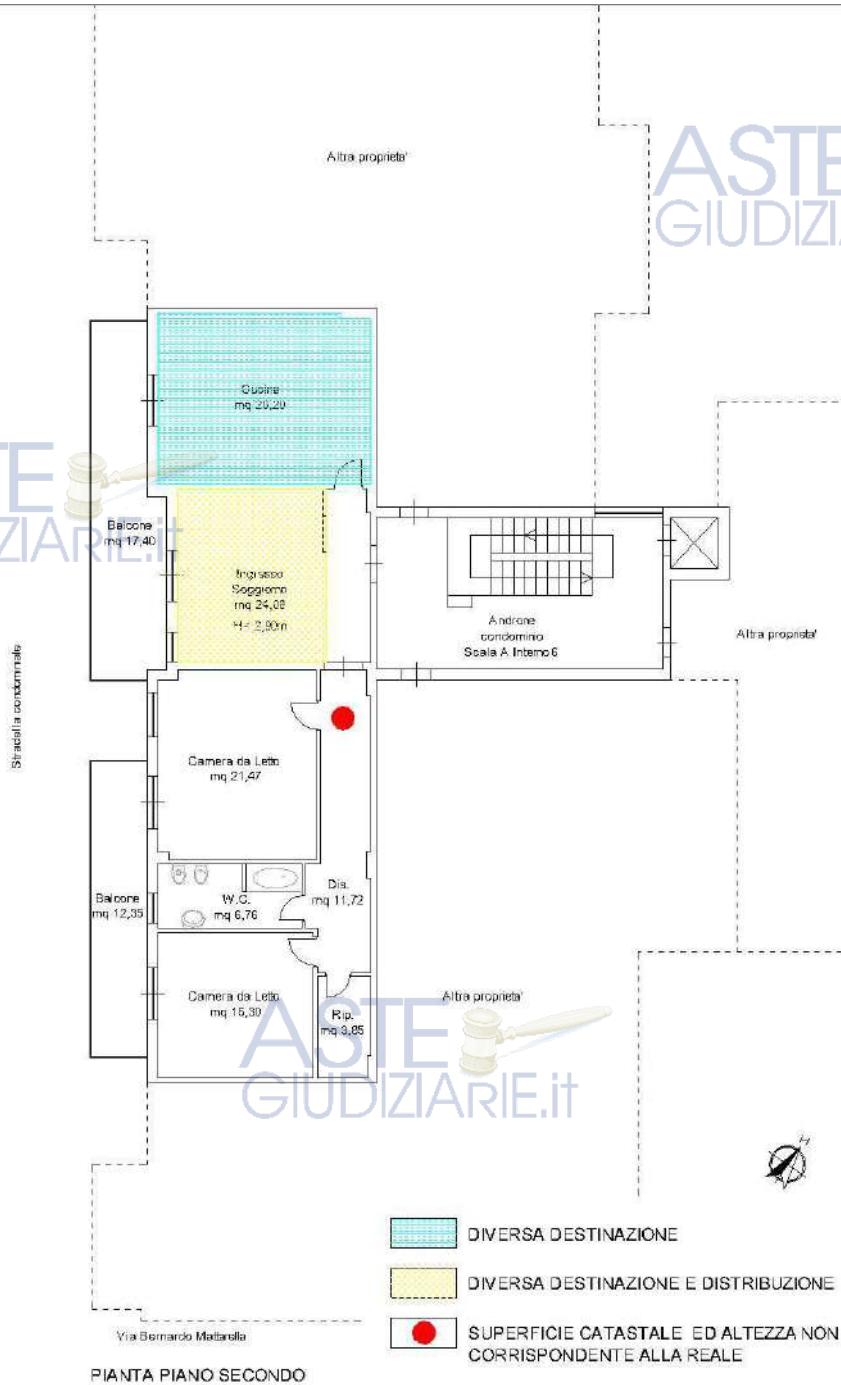
Dal confronto tra la planimetria reale e la planimetria catastale associata al bene, identificato al foglio 13 particella 2106 sub 18 del comune di Bagheria, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza e della distribuzione interna del bene e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico è stata rilevata: una diversa destinazione d'uso di quello che oggi è il vano cucina; una diversa destinazione e distribuzione interna in corrispondenza del vano ingresso soggiorno nel quale catastalmente sono rappresentati un servizio igienico e un vano cucina; una diversa altezza utile interna che catastalmente viene indicata in ml 3,00 contro la reale di 2,90ml; una diversa superficie catastale rilevata pari a 135,02mq inferiore rispetto a quella dichiarata pari a 136,00mq. Alla luce delle difformità rilevate è necessaria la presentazione di un DOCFA di rettifica per diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione comportante una spesa di € 50,00 per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 500,00 come spese tecniche.





Sovrapposizione pianta reale con pianta catastale





Pianta Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate

PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Dalla documentazione acquisita si evince che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Si fa presente che, così come rappresentato nel fascicolo di parte, l'immobile è sottoposto a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. giusto decreto del 17/10/2017 emesso da codesto Tribunale- Sezione G.I.P.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione, di recente fattura, in buone condizioni di stato. Così come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/10/2021, e come rilevato dal Sottoscritto CTU, l'immobile non necessita di opere di urgente manutenzione. Il bene è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia tutti allacciati alle reti pubbliche presenti in Via Bernardo Mattarella. In merito all'impianto di riscaldamento si riferisce che l'appartamento ne risulta sprovvisto a meno di due condizionatori elettrici posti all'interno di una camera da letto ed in cucina. Dal colloquio avvenuto con l'Amministratore del condominio **** Omissis **** si riferisce che lo stabile non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato.

PARTI COMUNI

Il bene è ubicato al piano secondo di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella nel comune di Bagheria. L'accesso al bene avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Dal cortile condominiale si raggiunge la porzione di fabbricato denominato Scala A caratterizzato da un grande portone in alluminio e vetro che immette in un androne comune con vano scala e vano ascensore. Nell'atto di Compravendita del 01/10/2009 Rep. N. 205704, Racc. n. 4289 trascritto il 02/10/2009 ai nn. 74989/54328, richiesto a mezzo mail in data 15/10/2021 ed acquisito dal sottoscritto CTU in data 28/10/2021 a mezzo mail inoltrata dal Notaio **** Omissis ****, con il quale Il Sig. **** Omissis **** acquisiva la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, è asserito *"il possesso e godimento dell'immobile acquistato con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, attinenze, pertinenze, dipendenze, servitù attive apparenti e non apparenti e delle passive soltanto quelle legalmente costituite e trascritte e con la quota proporzionale, da considerare in ragione condominiale, come per legge, sulle parti comuni dell'edificio enti ed impianti di uso e godimento, alla stregua di quanto disposto dagli artt. 1117 e segg. C.C."*. Così come riferito dall'Amministratore del condominio **** Omissis ****, il cortile condominiale è adibito a parcheggi rispettivamente assegnati ad ogni appartamento costituente il condominio suddetto e pertanto anche il bene oggetto di procedimento è dotato di posto auto scoperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato, né di servitù attive e passive, a meno del diritto di accesso all'appartamento a mezzo di spazi comuni condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche. Esso come enunciato in precedenza fa parte di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato. Dall'esame dei luoghi nonché dalla documentazione acquisita presso il comune di Bagheria si può affermare che la struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in c.a. con solai misti in latero cemento con travetti di tipo precompresso, scale interne in c.a. con solette autoportanti e solidali alle strutture principali, vano ascensore con gabbia in c.a. e copertura piana non praticabile. Lo stabile è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 44/86 del 28/07/1986 e successive varianti n° 11/87 del 02/02/1987 e n° 23/87 del 03/04/1987. Esternamente l'intero fabbricato è rifinito con intonaco civile di colore medio-chiaro con solette dei balconi a contrasto di colore più scuro e fascia in ceramica in corrispondenza dell'attacco a terra del fabbricato. Così come riferito dall'Amministratore del condominio **** Omissis ****, allo stato attuale non esistono delibere condominiali che impegnano il condominio a far eseguire lavori di manutenzione dei prospetti, tuttavia, l'ultima assemblea ha deliberato di verificare se sussistano i presupposti affinché il condominio possa aderire alle agevolazioni fiscali attualmente in vigore. Il collegamento ai piani è assicurato, oltre che da un ascensore, da una scala comune in c.a. rivestita da lastre di marmo di colore differente tra pedate e alzate. Gli infissi esterni al secondo piano, conformemente alle caratteristiche esterne di tutto il condominio, sono del tipo in legno e vetro con serrande

scorrevoli in materiale plastico. I balconi presentano un pavimento in ceramica con lastre di marmo a chiusura e ringhiera in ferro. Internamente il bene oggetto di pignoramento, è completamente rifinito con materiali per civile abitazione, presenta infatti pareti definite con intonaco civile per interni e pavimenti nonchè rivestimenti del servizio igienico e della cucina con piastrelle in ceramica in buone condizioni di stato. I serramenti interni sono in legno tamburato a meno della porta in corrispondenza della cucina realizzata in legno e vetro. L'altezza utile dell'appartamento è di ml 2,90. Il bene è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia tutti allacciati alle reti pubbliche presenti in Via Bernardo Mattarella. In merito all'impianto di riscaldamento si riferisce che l'appartamento ne risulta sprovvisto a meno di due condizionatori elettrici posti all'interno di una camera da letto ed in cucina. Dal colloquio avvenuto con l'Amministratore del condominio **** Omissis ****, **** Omissis ****, è risultato che lo stabile non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato, è altresì emerso che il cortile condominiale è adibito a parcheggi rispettivamente assegnati ad ogni appartamento costituente il condominio suddetto e pertanto anche il bene oggetto di procedimento è dotato di posto auto scoperto.



L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Il Sottoscritto CTU di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Scannella inviava alle parti, in data 08/10/2021, a mezzo PEC, comunicazione di inizio operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento, con sopralluogo programmato per il 13/10/2021 alle ore 11:00. Al sopralluogo era presente il Sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, nella qualità di delegato. In tale sede il Sig. **** Omissis ****, dichiarava, così come verbalizzato, che l'immobile è ad oggi abitato dal figlio **** Omissis ****.

Dal Certificato cumulativo (Certificato di Residenza e Certificato di Stato Civile) del 12/11/2021, acquisito dal Sottoscritto CTU nella stessa data, ad evasione di richiesta a mezzo PEC del 10/11/2021, risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Santa Flavia in Via Maestra Restivo n.12 dal 08/10/1992 e che è di stato civile celibe.

PROVENIENZE VENTENNIALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1987 al 27/10/2003	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/10/1987	14647	4434
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	04/11/1987	40919	30885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2003 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/10/2003	7261	3114



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	31/10/2003	44298	31870
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2009	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/10/2009	205704	4289
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	02/10/2009	74989	54328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	02/10/2009	7248	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dallo studio della documentazione afferente alla procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 02/10/2009
Reg. gen. 74990 - Reg. part. 14423
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 01/10/2009

N° repertorio: 205705
N° raccolta: 4290



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 17/02/2016
Reg. gen. 5172 - Reg. part. 3881
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Formalità a carico della procedura
- **Sequestro preventivo ex art.321 CPP**

Trascritto a Palermo il 17/11/2017
Reg. gen. 45724 - Reg. part. 35456
A favore di Pubblico Ufficiale GIP del Tribunale di Termini Imerese
Contro **** Omissis ****
Altre Formalità

Il Verbale di Pignoramento ed il Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP riguardano, oltre al bene oggetto della presente sito a Bagheria, l'immobile sito nel Comune di Ciminna, in Contrada Ballaronza snc, ubicato al piano terra, esteso mq 380 e censito al NCEU al foglio 21 particella 482, sub 2, categoria C/6 oggi foglio 21 particella 482, sub 3, categoria C/3. Così come anticipato nel verbale di accesso e ricognizione dei beni pignorati del 13/10/2021 e meglio specificato nella relazione del custode Giudiziario Avv. Salvatore Scannella, il bene sito nel comune di Ciminna in Contrada Ballaronza s.n.c., oggetto di procedimento così come il bene di cui alla presente, risulta essere stato posto sotto sequestro operato in via d'urgenza dalla Polizia Giudiziaria in data 07/08/2018, con apposizione di sigilli agli ingressi e successivamente convalidato con ordinanza e pedissequo decreto del G.I.P. del Tribunale di Termini Imerese del 13/08/2018, eseguito in data 23/08/2018 (proc. n. 3038/2018 R.G.n.r e n. 2519/2018 R.G. G.I.P.), ragion per cui non è stato possibile effettuare l'accesso e pertanto con Relazione del 02/11/2021 del Custode Giudiziario Avv. Salvatore Scannella si rimettono gli atti al G.Es. per l'adozione dei provvedimenti che riterrà opportuni adottare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Sottoscritto CTU in data 16/09/2021 presentava al Comune di Bagheria, a mezzo PEC , richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica del bene oggetto di pignoramento. Tale richiesta protocollata in data 23/09/2021 al n° 50922 e successivamente, a seguito di integrazione alla richiesta suddetta presentata a mezzo PEC in data 06/10/2021 e registrata in data 07/10/2021 al n° 53571, è stata evasa con il rilascio di sopraccitato certificato N. 157/URB del 20/10/2021, ritirato dal Sottoscritto CTU presso il Comune di Bagheria in data 20/10/2021. Nel Certificato si evince che l'immobile, catastalmente identificato con la particella 2106 sub 18 del foglio 13, e particella del lotto sul quale è ubicato l'intero stabile identificato al catasto terreni al foglio 13 particella 2214, ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria, regolamentata dagli articoli 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. adottato con D. Comm. N.74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzioni oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.35 del 15/03/2017. Secondo la normativa tecnica di attuazione sono ammessi per l'area in questione, interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche con indice fondiario massimo If di 5 mc/mq, altezza massima di 11m e distacco dai confini di 5ml salvo i casi di costruzione in aderenza. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e da Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 e smi.

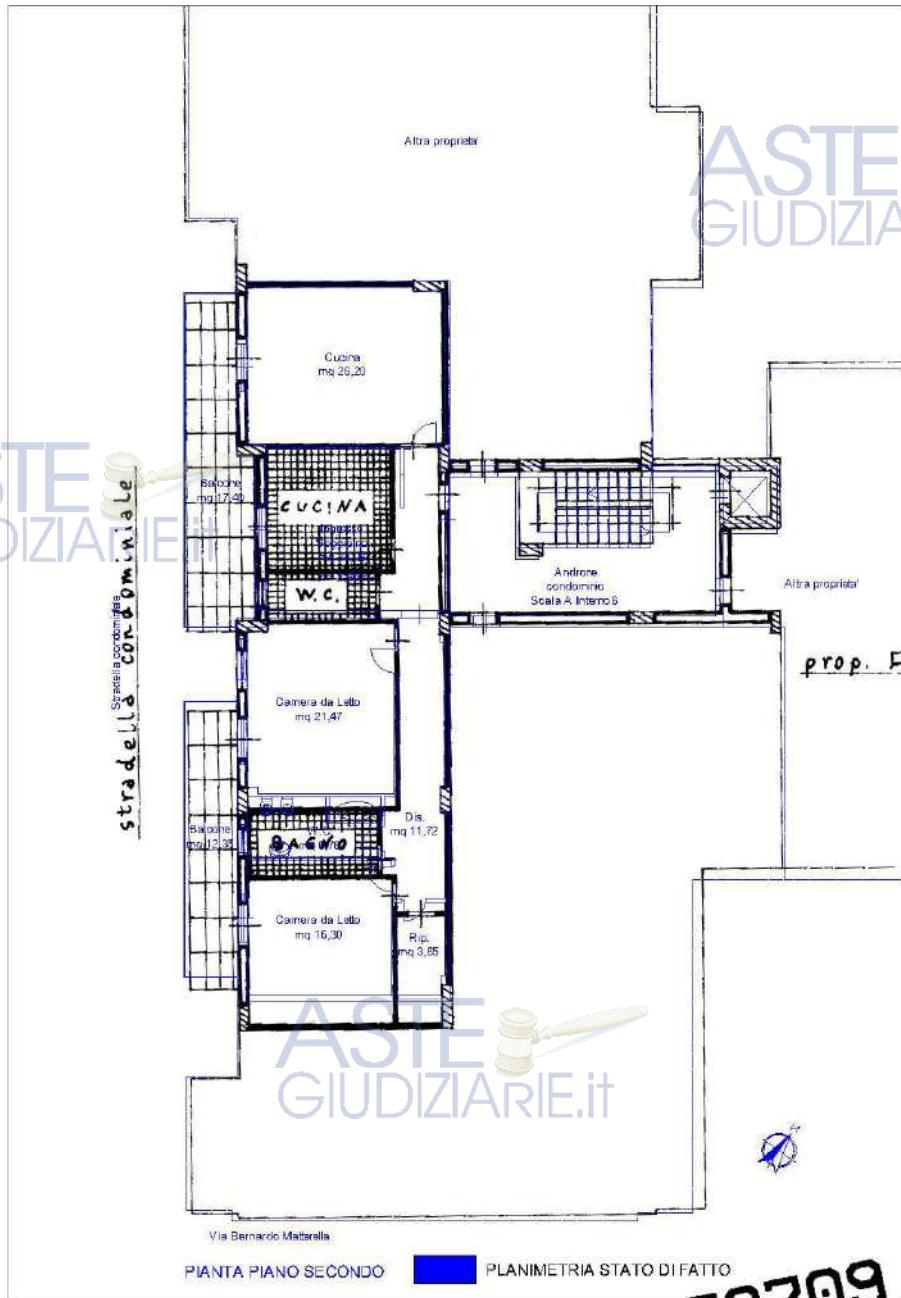


REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Con PEC del 16/09/2021, trasmessa dalla Sottoscritta al Comune di Bagheria, veniva richiesta copia degli atti relativi all'immobile sito in Via Bernardo Mattarella n.65 del Comune di Bagheria (PA), censito al NCEU al foglio 13, particella 2106, Sub 18, piano secondo, scala A, interno 6, categoria A/2 di proprietà del Sig. **** Omissis ****. In data 06/10/2021 è stata visionata, presso il comune di Bagheria la documentazione afferente al bene, dalla quale si è evinto che il fabbricato di cui lo stesso fa parte è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 44/86 del 28/07/1986 e successive varianti n° 11/87 del 02/02/1987 e n° 23/87 del 03/04/1987. La documentazione in possesso del Comune è risultata manchevole della Concessione Edilizia n° 44/86 con allegati grafici nonché degli allegati grafici delle varianti suddette delle quali sono state rilevate le copie di Concessioni rilasciate. In data 13/10/2021 la Sottoscritta acquisiva la documentazione dimostrante la presenza di dette concessioni dalla quale si è evinto che: il fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, è stato costruito con Concessione Edilizia n° 44/86 del 28/07/1986 trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo in data 10/10/1986 ai nn. 33099/25451; i lavori sono stati autorizzati dal Genio Civile di Palermo in data 21/07/1986 con Prot.n. 12619; con Concessione in variante n° 11/87 del 02/02/1987 veniva autorizzata la variante dei prospetti; con Concessione in variante n° 23/87 del 03/04/1987 venivano approvate una diversa distribuzione interna dei piani cantinato, terra, primo, secondo, terzo e quarto nonché la realizzazione di una scala di collegamento al piano terra; in data 09/02/1987 con prot.n. 25360, il Genio Civile di Palermo rilasciava Certificato di Conformità ai sensi dell'art.28 della Legge 02/02/1974 n.64; in data 25/06/1987 veniva rilasciato dal Comune di Bagheria certificato di abitabilità e di uso e di agibilità per una porzione del fabbricato suddetto comprendente il bene oggetto di procedimento. Tale documentazione non risultava esaustiva ai fini dell'accertamento di conformità urbanistico- edilizia del bene in oggetto atteso che non era possibile un confronto tra gli elaborati grafici afferenti ai titoli autorizzativi, non presenti negli archivi comunali e lo stato di fatto rilevato, ragion per cui nella stessa giornata la Sottoscritta sollecitava il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Bagheria a fornirle, nel più breve tempo possibile, chiarimenti in relazione alla documentazione mancante in premessa segnalata, nonché istruzioni sulla metodologia da utilizzare al fine di stabilire la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento. In data 22/10/2021 la Sottoscritta, non avendo ancora ricevuto risposta formale alle richieste di cui sopra, inoltrava al Comune di Bagheria, a mezzo PEC registrata in data 26/10/2021 al prot.n. 57831, una richiesta ufficiale di chiarimenti riportante i quesiti sopra esposti. Tale richiesta è stata evasa dall'Ufficio di Edilizia Privata di Bagheria a mezzo PEC in data 03/11/2021 con prot.n. 59484. Nella nota suddetta si riferiva che: in merito agli elaborati grafici afferenti alle concessioni sopra menzionate, questi non sono presenti agli atti dell'ufficio e tale assenza è dovuta al sequestro degli stessi da parte dell'Autorità Giudiziaria così come riscontrabile dalla nota del 27/07/1998 n. 20983 presente all'interno del fascicolo; relativamente alle istruzioni sulla metodologia da utilizzare per dimostrare la legittimità dell'immobile, si riferisce che agli atti dell'ufficio è presente certificato di agibilità del 25/06/1987, riportante la catastazione con relativa planimetria catastale, pertanto si ritiene che la planimetria catastale sia documentazione tecnica amministrativa utile alla dimostrazione della legittimità edilizia attraverso il confronto tra la stessa e lo stato di fatto. Alla luce di ciò la Sottoscritta, al fine di determinare la regolarità edilizia del bene ha provveduto a confrontare la planimetria reale rilevata con la planimetria catastale associata all'immobile riportante la data del 03/04/1987 e risultante essere l'unica presente nella banca dati del catasto.

ASTE
GIUDIZIARIE

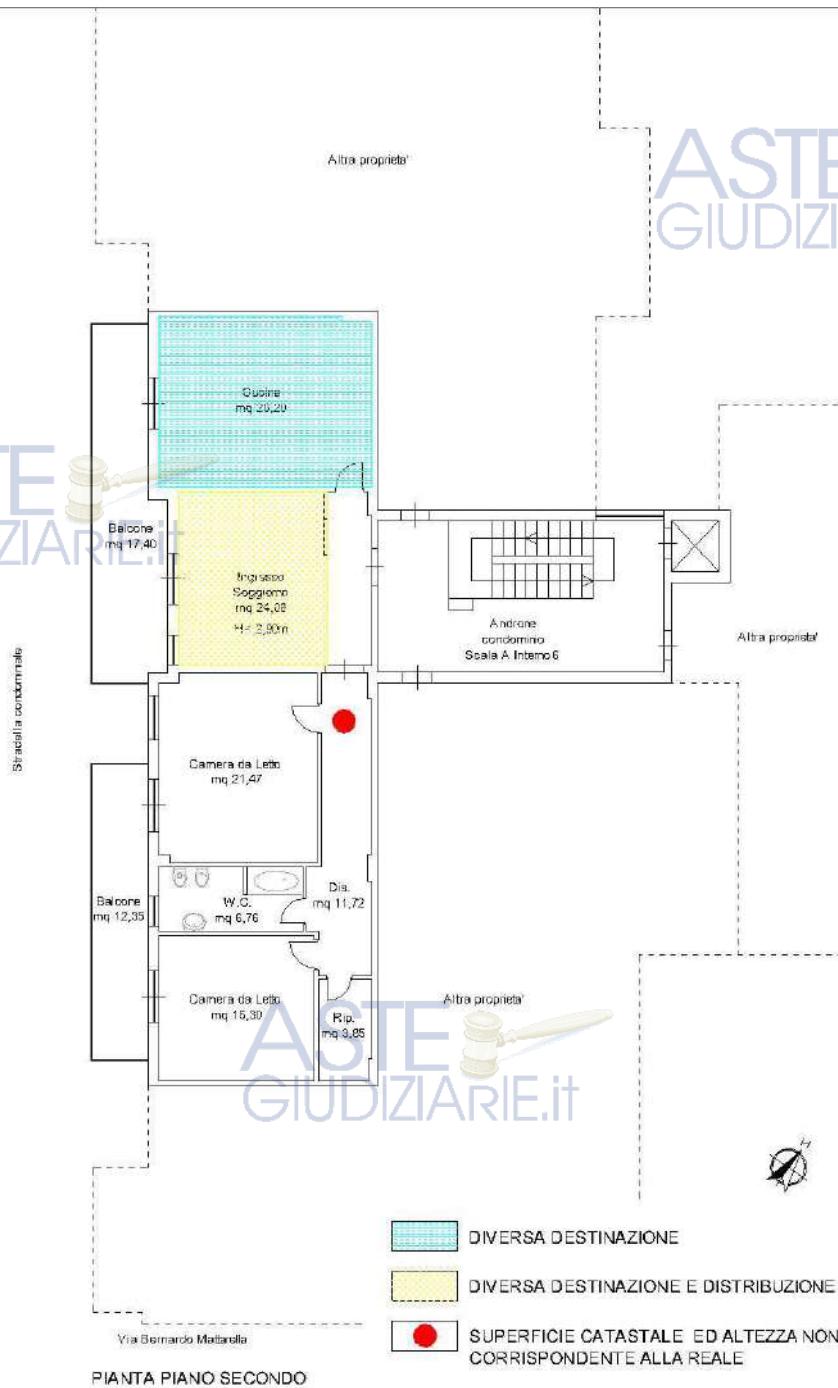


Sovrapposizione pianta reale con pianta catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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





Pianta Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Così come enunciato nel paragrafo relativo alla conformità catastale, dal confronto sono state rilevate le seguenti difformità: una diversa destinazione d'uso di quello che oggi è il vano cucina; una diversa destinazione e distribuzione interna in corrispondenza del vano ingresso soggiorno nel quale catastalmente sono rappresentati un servizio igienico e un vano cucina; una diversa altezza utile interna che catastalmente viene indicata in ml 3,00 contro la reale di 2,90ml; una diversa superficie catastale rilevata pari a 135,02mq inferiore rispetto a quella dichiarata pari a 136,00mq. Le difformità sopra enunciate possono essere sanate con la presentazione di una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata CILA Tardiva, ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", con pagamento di una sanzione pecuniaria di €1000,00 così come previsto all' art. 3, comma 5, della Legge Regionale n.16/2016 ; vanno corrisposti inoltre al Comune € 80,00 per Diritti di istruttoria ed €200,00 per Diritti di Segreteria. E' necessario altresì acquisire parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16,00 per istanza e parere. A seguito dell'ottenimento dei pareri sopra esposti sarà necessario completare la regolarizzazione dell'immobile con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità comportante una spesa di € 150,00 per Diritti di Segreteria e per Diritti di Istruttoria da corrispondere al Comune. La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 1500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 456,00

Con Pec del 15/10/2021 il Sottoscritto CTU contattava l'Amministratore del "Condominio **** Omissis ****", **** Omissis ****, al fine di ottenere, così come disposto dal Giudice dell'esecuzione, copia della documentazione fiscale inerente l'immobile sito nel comune di Bagheria in Via Bernardo Mattarella n. 65, identificato al NCEU al foglio 13 particella 2106, sub 18, piano secondo, scala A, interno 6, nonché copia dei bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio. L'**** Omissis ****, in data 19/10/2021 rispondeva a mezzo Pec, inviando certificazione debiti condominiali dell'esecutato, estratto conto al 31/10/2021 e precisazioni ad integrazione. Nello specifico veniva comunicato che: la quota condominiale ordinaria è di €38,00 (trentotto/00) mensili, comprendente tutte le spese per la gestione ordinaria quali illuminazione, pulizia parti comuni, amministrazione, spese tenuta corrente condominiale, elaborazione e trasmissione mod.770, spese di piccola manutenzione ordinaria generale, preventivate e ripartite secondo le tabelle millesimali di pertinenza come per legge; la spesa relativa alla polizza annuale di assicurazione del condominio viene ripartita in via straordinaria ogni sei mesi e così come riportato nell'estratto conto allegato, relativo al debitore, per l'anno 2021 ammonta ad € 76,00; a fine anno viene presentato il rendiconto di gestione con la relativa quota di conguaglio come per legge; Il Sig. **** Omissis **** risulta essere debitore di quote ordinarie e straordinarie per un importo totale di € 2445,82 così ripartite: €1989,82 come saldo quote conguaglio al 31/12/2019, €380,00 come quote ordinarie da gennaio ad ottobre 2021 ed € 76,00 come assicurazione condominio anno 2021. Così come riferito dall'Amministratore del condominio **** Omissis ****,

allo stato attuale non esistono delibere condominiali che impegnano il condominio a far eseguire lavori di manutenzione dei prospetti, tuttavia, l'ultima assemblea ha deliberato di verificare se sussistano i presupposti affinchè il condominio possa aderire alle agevolazioni fiscali attualmente in vigore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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.

Si è proceduto alla formazione di un lotto atteso che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare, così come anche definita catastalmente, e che per le caratteristiche distributive dello stesso non risulta essere divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria. Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo, scala A, interno 6, di un fabbricato condominiale a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella nel comune di Bagheria. L'accesso avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Il bene è composto da un ingresso soggiorno con affaccio su balcone prospiciente la stradella condominiale, una cucina con accesso nel balcone di cui sopra, un disimpegno, due camere da letto con affaccio su un ulteriore balcone prospiciente la strada condominiale, un servizio igienico con vano finestra su strada condominiale e un ripostiglio privo di vani finestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18, Categoria A2 al catasto Terreni - Mappale terreni correlato Fg. 13, Part. 2214, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 135.020,00

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornitegli da Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell' immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornitegli da cinque agenzie immobiliari operanti nel Comune, nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia dell'Entrate. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

- Agenzia immobiliare " Baharia Immobiliare" sita in Via Napoli n. 39 del Comune di Bagheria, applica un valore minimo di 1000€/mq e un valore massimo di 1100€/mq ;

- Agenzia immobiliare " Gabetti- Buttitta Michelangelo" sita in Via Federico II n.30 del Comune di Bagheria applica un valore minimo di 800€/mq e un valore massimo di 900€/mq;
- Agenzia immobiliare "Casa In Immobiliare" sita in Viale della Libertà n.26/M del comune di Bagheria, applica un valore minimo di 1100€/mq e un valore massimo di 1300€/mq;
- Agenzia immobiliare " Frimm Bagheria" sita in Via Corradino di Svevia n.22 del Comune di Bagheria, applica un valore minimo di 1250€/mq e un valore massimo di 1400€/mq;
- Agenzia immobiliare "Affiliato Tecnocasa: Studio Libertà Bagheria D.I." sita in Viale della Libertà n. 35 del Comune di Bagheria , applica un valore minimo di 800€/mq e un valore massimo di 900€/mq.
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 780€/mq e un valore massimo di 1050€/mq per la tipologia "Abitazioni civili".

Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ottiene per l'area in questione un valore minimo di 955€/mq e un valore massimo di 1108€/mq. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 1000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo	135,02 mq	1.000,00 €/mq	€ 135.020,00	100,00%	€ 135.020,00
Valore di stima:					€ 135.020,00

Valore di stima: € 135.020,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1816,00	€
Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	2000,00	€
Spese condominiali insolute	2445,82	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 108.505,18

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene. Nello specifico è necessaria: la presentazione di un DOCFA di rettifica per diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione comportante una spesa di € 50,00 per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 500,00 come spese tecniche; la presentazione di una

Comunicazione di inizio Lavori Asseverata CILA Tardiva, ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", con pagamento di una sanzione pecuniaria di €1000,00 così come previsto all' art. 3, comma 5, della Legge Regionale n.16/2016, di € 80,00 per Diritti di istruttoria ed €200,00 per Diritti di Segreteria da corrispondere al comune; l'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16,00 per istanza e parere; la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità comportante una spesa di € 150,00 per Diritti di Segreteria e per Diritti di Istruttoria da corrispondere al Comune. La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 1500,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 3816,00. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Già esplicitate nei paragrafi relativi allo stato di occupazione del bene, dei vincoli ed oneri condominiali e di regolarità edilizia e catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castronovo di Sicilia, li 12/11/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giarratana Ivana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 01/10/2009 Rep. n. 205704, Racc.n. 4289 (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Reg.n. 157/URB del 20/10/2021 (Aggiornamento al 20/10/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nota di trascrizione della concessione edilizia n°44/86 del 28/07/1986 con allegati (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in variante n.11/87 del 02/02/1987 con allegato (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in variante n.23/87 del 03/04/1987 con allegati (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di conformità del Genio Civile di Palermo prot.n.25360 del 09/02/1987 (Aggiornamento al 13/10/2021)



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Abitabilità e di uso- Agibilità del 25/06/1987 (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota del Comune di Bagheria Prot.n. 59484 del 03/11/2021, ad evasione dei chiarimenti richiesti dal CTU, prot.n. 57831 del 26/10/2021 (Aggiornamento al 03/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti condominiali inviati in data 19/10/2021 dall'amministratore di condominio **** Omissis ****, ad evasione della richiesta inoltrata per PEC dal CTU in data 15/10/2021 (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa foglio 13 particella 2214 (mappale terreni correlato alla particella 2106) (Aggiornamento al 16/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale foglio 13 particella 2106 sub 18 del Comune di Bagheria (Aggiornamento al 16/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica catastale - foglio 13 particella 2106 sub 18 (Aggiornamento al 16/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 02/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e di stato civile cumulativo (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta Stato di Fatto immobile foglio 13 particella 2106 sub 18 (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione pianta stato di fatto con planimetria catastale (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile foglio 13 particella 2106 sub 18 (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso e ricognizione beni pignorati (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti (Aggiornamento al 08/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria. Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo, scala A, interno 6, di un fabbricato condominiale a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella nel comune di Bagheria. L'accesso avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Il bene è composto da un ingresso soggiorno con affaccio su balcone prospiciente la stradella condominiale, una cucina con accesso nel balcone di cui sopra, un disimpegno, due camere da letto con affaccio su un ulteriore balcone prospiciente la strada condominiale, un servizio igienico con vano finestra su strada condominiale e un ripostiglio privo di vani finestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18, Categoria A2 , Mappale terreni correlato - Fg. 13, Part. 2214, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Sottoscritto CTU in data 16/09/2021 presentava al Comune di Bagheria, a mezzo PEC , richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica del bene oggetto di pignoramento. Tale richiesta protocollata in data 23/09/2021 al n° 50922 e successivamente, a seguito di integrazione alla richiesta suddetta presentata a mezzo PEC in data 06/10/2021 e registrata in data 07/10/2021 al n° 53571, è stata evasa con il rilascio di suddetto certificato N. 157/URB del 20/10/2021, ritirato dal Sottoscritto CTU presso il Comune di Bagheria in data 20/10/2021. Nel Certificato si evince che l'immobile, catastalmente identificato con la particella 2106 sub 18 del foglio 13, e particella del lotto sul quale è ubicato l'intero stabile identificato al catasto terreni al foglio 13 particella 2214, ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria, regolamentata dagli articoli 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. adottato con D. Comm. N.74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzioni oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n.35 del 15/03/2017. Secondo la normativa tecnica di attuazione sono ammessi per l'area in questione, interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antismisiche con indice fondiario massimo If di 5 mc/mq, altezza massima di 11m e distacco dai confini di 5ml salvo i casi di costruzione in aderenza. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e da Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 e smi.

Prezzo base d'asta: € 108.505,18



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2016 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.505,18

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Bernardo Mattarella n.65, scala A, interno 6, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2106, Sub. 18, Categoria A2 Mappale Terreni correlato - Fg. 13, Part. 2214, Qualità Ente Urbano	Superficie	135,02 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione, di recente fattura, in buone condizioni di stato. Così come dichiarato in sede di sopralluogo avvenuto in data 13/10/2021, dal Sig. **** Omissis **** e come rilevato dal Sottoscritto CTU, l'immobile non necessita di opere di urgente manutenzione. Il bene è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia tutti allacciati alle reti pubbliche presenti in Via Bernardo Mattarella. In merito all'impianto di riscaldamento si riferisce che l'appartamento ne risulta sprovvisto a meno di due condizionatori elettrici posti all'interno di una camera da letto ed in cucina. Dal colloquio avvenuto con l'Amministratore del condominio **** Omissis **** si riferisce che lo stabile non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade in Zona territoriale omogenea "B1:Tessuti urbani saturi della città consolidata" del Comune di Bagheria. Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo, scala A, interno 6, di un fabbricato condominiale a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella nel comune di Bagheria. L'accesso avviene dalla Via Bernardo Mattarella n. 65 a mezzo di una stradella condominiale che immette in un cortile privato con cancello in ferro. Il bene è composto da un ingresso soggiorno con affaccio su balcone prospiciente la stradella condominiale, una cucina con accesso nel balcone di cui sopra, un disimpegno, due camere da letto con affaccio su un ulteriore balcone prospiciente la strada condominiale, un servizio igienico con vano finestra su strada condominiale e un ripostiglio privo di vani finestra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Sottoscritto CTU di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Scannella inviava alle parti, in data 08/10/2021, a mezzo PEC, comunicazione di inizio operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento, con sopralluogo programmato per il 13/10/2021 alle ore 11:00. Al sopralluogo era presente il Sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, nella qualità di delegato. In tale sede il Sig. **** Omissis ****, dichiarava, così come verbalizzato, che l'immobile è ad oggi abitato dal figlio **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 02/10/2009
Reg. gen. 74990 - Reg. part. 14423
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Dario Fogazza
Data: 01/10/2009
N° repertorio: 205705
N° raccolta: 4290



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 17/02/2016
Reg. gen. 5172 - Reg. part. 3881
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

