

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Randazzo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXX

Codice fiscale: xxxxxx

Partita IVA: xxxx

Via V. Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

XXXX

Codice fiscale: xxxx

Via Cotogni Prime Rocche, 24/A

90011 - Bagheria (PA)

XXXX

Codice fiscale: xxxx

Via Cotogni Prime Rocche, 24/A

90011 - Bagheria (PA)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	23

All'udienza del 13/09/2024, il sottoscritto Arch. Randazzo Andrea, con studio in via P. Borsellino,24 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.randazzo@tin.it, PEC andrea.randazzo@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A (Coord. Geografiche: 38°06'00"N 13°29'31"E)



Immagine satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina su tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo parzialmente coperto. È ubicato a circa 300 mt dal litorale di Aspra, in zona residenziale periferica. Dista circa 500 metri dal borgo marinaro di Aspra (frazione di Bagheria). L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/a attraverso stradella privata condominiale. Questo presenta due fronti finestrati, con balcone prospiciente il cortile interno, dove è presente una veranda, che dalla verifica della pratica edile risulta non regolare. L'unità immobiliare si articola su un livello, ed è composta da: soggiorno-cucina, salone, due camere da letto e due bagni. Si precisa che anche se nella procedura vengono indicati due sub, che sembrerebbero appartenere a due appartamenti distinti, nella realtà si tratta di una unica unità immobiliare, composta da due sub catastali.

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegati n. 6 e 7).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del comma 2 del cpc. La documentazione allegata comprende la certificazione notarile, nonché i dati catastali attuali e storici del bene oggetto di stima, tutti aggiornati al 26/08/2024. La documentazione è stata integrata acquisendo: la planimetria catastale, l'estratto di mappa, il titolo di proprietà, il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio ed il certificato di residenza degli esecutati (Allegati n. 6 e 7). Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile al 12/11/2024, dalla quale non risultano ulteriori trascrizioni (Allegato n.17).

TITOLARITÀ

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

- xxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxx
Via Cotogni Prime Rocche, 24/A
90011 - Bagheria (PA)
- xxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxx
Via Cotogni Prime Rocche, 24/A
90011 - Bagheria (PA)

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

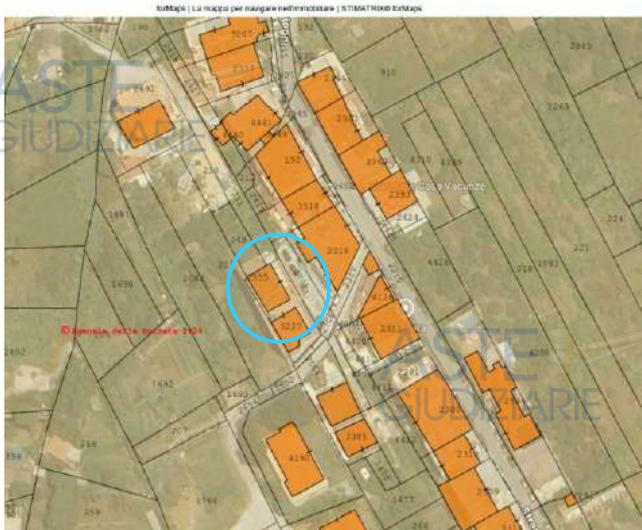
- xxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla certificazione notarile Sostitutiva e dalla visura ipotecaria aggiornata al 12/11/2024 (Allegato n. 16) non risultano ulteriori procedimenti oltre la procedura in corso.

CONFINI

L'unità immobiliare è composta da un appartamento al secondo piano e confina a Nord con p.lla 248 foglio 8 - a Sud con cortile interno, ad est con strada condominiale - ad ovest con p.lla 2555 foglio 8 del NCT.



Sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare

Estratto di mappa catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,75 m	secondo
Balcone Chiuso con Vetrate	10,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,75 m	
Balcone scoperto	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				127,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di una palazzina in via Cotogni Prime Rocche n. 24/A. E' composta da: salone, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni. I fronti finestrati sono dotati di balcone parzialmente chiuso a veranda.

Per una migliore comprensione della descrizione si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegati n. 6 e 7)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1997 al 02/03/2011	Originariamente beni di proprietà di: ##x xxx nato a xxxx (PA) xxx, xxxxxxxx nata a xxxx (PA) il xxxx, xxx x (PA) il x## per 1/4 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 15 Categoria F3 Piano Secondo Graffato 3227
Dal 25/01/1997 al 02/03/2011	Originariamente beni di proprietà di: xxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 14 Categoria F3 Piano Secondo Graffato 3227
Dal 04/04/2011 al 26/04/2011	##xxxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 28 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 244,03 Piano Secondo Graffato 3227
Dal 04/04/2011 al 26/04/2011	xxxxxxxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 27 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,00 Superficie catastale 47 mq Rendita € 139,44 Piano Secondo Graffato 3227
Dal 26/04/2011 al 26/10/2024	xxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 28 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 244,03 Piano Secondo Graffato 3227
Dal 26/04/2011 al 26/10/2024	xxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 3227, Sub. 27 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,00 Superficie catastale 47 mq Rendita € 139,44 Piano Secondo Graffato 3227

I titolari catastali sono: xxxxxxxxxxxx corrispondono a quelli reali, come da visura catastale (Allegato n. 5). I dati catastali indicati nella visura catastale sono rispondenti a quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3227	27		A3	3	2,00	47 mq	139,44 €	Secondo	3227
	8	3227	28		A3	3	3,5	78 mq	244,03 €	Secondo	3227

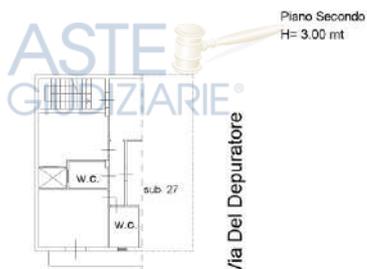
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati di identificazione catastale del compendio immobiliare sopra descritto riguardano l'unità rappresentata nell'ultima planimetria in atti del catasto del 02/03/2011 (Allegato 8). A seguito del raffronto della predetta planimetria con quella dello Stato attuale dell'immobile (Allegato 10) sono state riscontrate delle difformità come indicate nella planimetria dello Stato di fatto sovrapposta a quella catastale. Le unità immobiliari in oggetto p.lla 3227 sub 27 e 28 sono di fatto unità contigue, costituenti un'unica unità abitativa funzionalmente autonoma. Detta unità ha accesso unico dalla scala condominiale. I signori xxxx si obbligavano a presentare denuncia di fusione all'UTE di Palermo entro sei mesi dalla data del rogito, ma detta procedura non è stata effettuata. Pertanto l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico ad un professionista abilitato per il deposito all'agenzia del territorio della Planimetria aggiornata e della pratica di fusione dei sub graffati. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento con procedura DOCFA, che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a euro 1000,00.



N.B. Porzione di U.I.U. unita' di fatto con il f.8 P.lla 3227 sub. 28. Rendita attribuita ai soli fiscali.

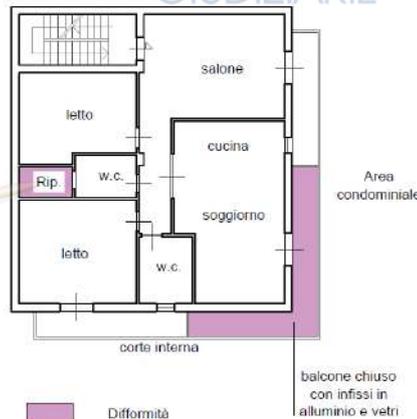


N.B. Porzione di U.I.U. unita' di fatto con il f.8 P.lla 3227 sub. 27. Rendita attribuita ai soli fiscali.

Planimetrie Catastali

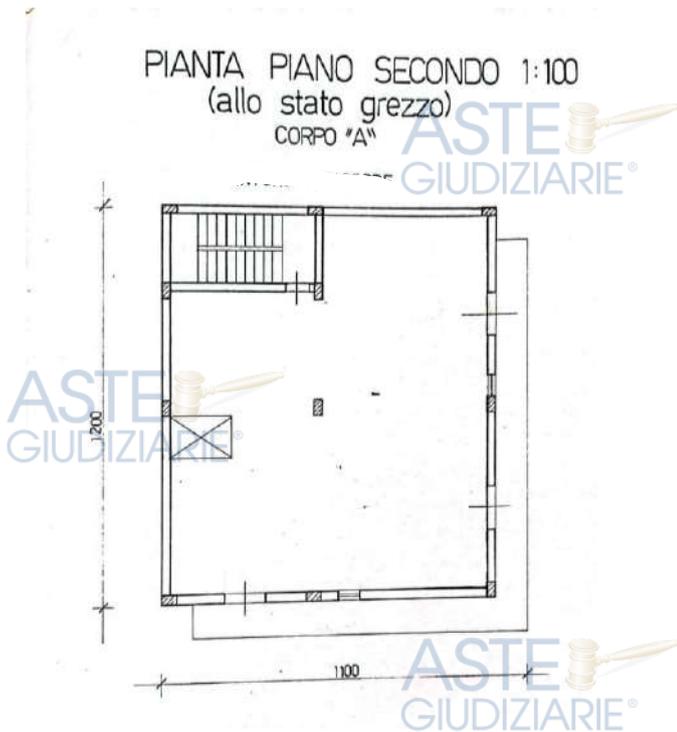


Pianta Piano Secondo Scala 1/100
come da Planimetria Catastale



Pianta Piano Secondo Scala 1/100
Stato Attuale

- Confronto tra Pianta depositata in catasto e Pianta stato di fatto



Pianta Piano Secondo Scala 1/100
Stato Attuale

- Confronto tra Pianta depositata alla pratica edile 902/NCE e Pianta stato di fatto

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un piccolo edificio condominiale iniziato nel 1986 e completato successivamente.

Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra con destinazione, esclusivamente residenziale. Ogni singola unità immobiliare ha affacci sia su strada pubblica sia su corte interna (Allegato 7 planimetria di rilievo).

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta utilizzato dall' esecutata, dal convivente xxxxxx e dalle figlie xxxxxxxxxxxxxxxx.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, pertanto, allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il vano scala che dà accesso alle unità immobiliari è comune a tutti i proprietari del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo livello o uso civico. In merito a quest'ultimo, trattandosi di una unità immobiliare ricadente all'interno di un fabbricato realizzato sulla base di atti amministrativi che non fanno alcuna menzione di usi civici, oltre alla mancanza di segnali della presenza dell'uso nel territorio, non vi è alcuna evidenza che l'area sia gravata da usi civici. L'immobile gode di tutti i relativi diritti, pertinenze accessori e frutti derivanti dal titolo di proprietà ivi compreso la servitù della riserva idrica e dell'autoclave posti all'ingresso del vano scala che dà accesso alle unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. Questo è composto da tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzo parzialmente coperto, ed è adibito a civile abitazione.

L'appartamento è posto al secondo piano di un piccolo edificio composto da 3 unità immobiliari. Situato in zona residenziale periferica nei pressi del litorale di Aspra, di cui dista circa 500 m.

L'edificio è stato realizzato abusivamente nell'anno 1986, dalla documentazione allegata alla pratica di condono emerge che l'unità immobiliare in oggetto è stata completata successivamente, così come si evince dalla concessione edilizia in sanatoria che viene rilasciata anche per il completamento dell'appartamento posto al secondo piano. Dalla visione della pratica oggetto di condono non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori, anche se dalla documentazione catastale risulta comunque effettuata la variazione per divisione e completamento in data 02/03/2011, quindi presumibilmente, l'unità immobiliare è stata completata entro tale data.

L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/A attraverso stradella condominiale che conduce fino al portone di ingresso del vano scala; si articola su un unico livello ed anche se formato da due sub catastali, rappresenta una unica unità abitativa con un unico ingresso.

Questo ha due fronti finestrati e dotati di balcone, uno prospiciente la stradella condominiale e l'altro prospiciente su cortile interno. Il balcone è per circa la metà della superficie, chiuso a veranda, realizzata con infissi in alluminio e vetri, sia nella parte frontale che laterale; questa dalla verifica della pratica edile (n. 902 NCE) risulta non regolare.

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a civile abitazione, si articola su un livello, ed è composta da:

ingresso, salone, soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto e due bagni, uno dei quali senza aerazione naturale.

Per quanto riguarda le finiture interne: i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli. L'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia, la climatizzazione estiva ed invernale è con pompe di calore. L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale e dispone di riserva idrica condominiale, lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla pubblica fognatura. Per una migliore comprensione sulla descrizione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie allegate (Allegati n. 6 e 7).

Alcune fotografie dell'immobile





L'immobile risulta occupato dall'esecutata xxxxxxxxxxxx, dalle figlie xxxxxxxx e dal convivente xxxxxxxx. Tutti identificati dalla Curatrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1997 al 02/03/2011	Xxxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà, per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Clemente Diliberto di ciminna del 14/03/1985 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 02/04/1985 al n. 10574 di formalità, rettificato con atto notaio Russo Letizia di Palermo del 04/04/2011 rep. 36716/12325 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 15/04/2011 al n. 13404 di formalità per errata indicazione della data di nascita della sig.ra ##	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Diliberto	14/03/1985	36716	12325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	02/04/1985	10574	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/04/2011 al 26/10/2024	## per 1/2 ciascuno di piena proprietà## Codice Fiscale/P.IVA:	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Letizia Russo	26/04/2011	36769	12364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entarte di Palermo	02/05/2011	21152	15150
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entarte di Palermo 1	29/04/2011	7866/1t			

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

Oneri di cancellazione

Dalla ispezione ipotecaria sull'immobile (v. allegato n. 16) aggiornata al 12/11/2024 e sulla scorta di quanto riportato nella Certificazione Notarile sostitutiva, depositata in atti del procedimento, non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già riportate nella presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Bagheria, (pubblicato sul sito internet ufficiale del comune) l'edificio ricade in zona B3 "aree urbane di margine di completamento" - in perimetro di aree soggette a progetti d'ambito; (Stralcio di PRG Allegato n. 3) del vigente PRG del Comune di Bagheria, approvato il 17/03/2017 con decreto A.R.T.A n. 35 (presa d'atto di cui alla delibera del consiglio comunale n. 59 del 12/08/2020) ed è sottoposta a vincolo sismico e paesaggistico.

Vincolo sismico, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale
BENI PAESAGGISTICI Area tutelata (art.136, D.lgs.42/04)
BENI PAESAGGISTICI Aree di costa 300 m (art.142, lett. a, D.lgs. 42/04)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 13 - Zona «B3»: aree urbane di margine di completamento

Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volte non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.

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

- indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$
- 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 P.r.g. 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. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B3" 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato abusivamente in epoca antecedente il 31/12/1993, successivamente è stata fatta richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, per l'intero edificio, con tre distinte istanze: protocollo n 8641-8642-8643 del 28/02/1995, rispettivamente per il piano terra - primo piano e secondo piano (pratica edile 902 N.C.E). In data 28/10/2010 è stata rilasciata dal Comune di Bagheria la concessione edilizia in sanatoria numero 155/10, per il mantenimento ed il completamento dell'immobile.

Questa è stata rilasciata alle seguenti condizioni e prescrizioni:

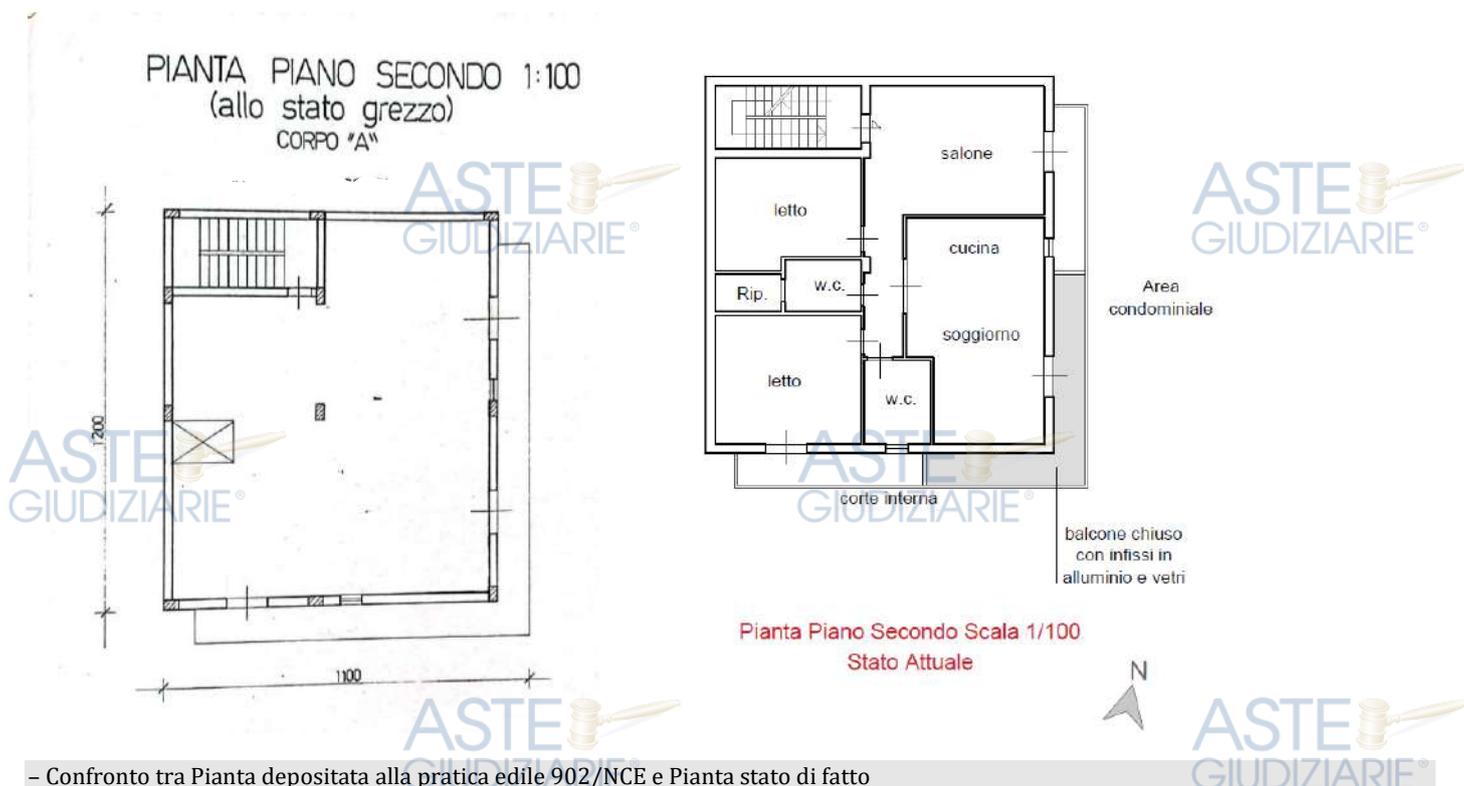
- completamento del secondo piano e dei prospetti previa comunicazione ad inizio lavori;
- la concessione viene rilasciata fermo restando che in caso di mancata formazione del silenzio assenso sull'istanza di parere ex D.Lgs 42/04, accertata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. è da ritenersi nulla ed eventuali opere nel frattempo realizzate saranno considerate abusive;
- il mantenimento delle opere abusive è subordinato al pagamento dell'indennità ex art. 15 Legge 1497/39 e ss.mm.ii., che sarà determinato dalla Soprintendenza ai beni culturali;
- il rilascio del certificato di agibilità resta subordinato alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento dell'indennità, di cui all'art. 15 Legge 1497/39 e ss.mm.ii.

Dalla consultazione della pratica edile n. 902 NCE risulta eseguita la comunicazione inizio lavori in data 20/01/2011 prot.4464, ma non è stata effettuata nessuna comunicazione di fine lavori; ma dalla pratica catastale risulta effettuata una variazione in data 02/03/2011 prot. Pa0109021, con la quale si sopprimono i sub 14 e 15 della p.lla 3227 (dichiarati in corso di costruzione F/3) e si dichiarano i sub 27 e 28 della p.lla 3227 per il completamento dei lavori con allegazione della planimetria del secondo piano. Inoltre in data 14/07/2011 prot. n. 57877, la sig.ra chiede la voltura della pratica di condono per subentro, allegando il titolo di proprietà.

Dall'esame della pratica edile e dalle prescrizioni elencate dalla concessione edilizia in sanatoria n. 155/10, per il completamento della pratica di condono, manca il Certificato di Agibilità, ovvero la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), con la relativa documentazione, prevista dalla normativa di settore.

Tuttavia evidenzio, che la planimetria del secondo piano, allegata alla pratica, è rappresentata da un unico vano

con chiostrina e balconi; ma, come ho potuto accertare durante il sopralluogo, al posto della chiostrina è stato realizzato un ripostiglio, inoltre parte del balcone è stato chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetrate.



- Confronto tra Pianta depositata alla pratica edile 902/NCE e Pianta stato di fatto

Di conseguenza, in relazione alle citate irregolarità, prima di presentare la pratica per la SCA si deve presentare una CILA tardiva per completare e sanare queste modifiche, ricordando che l'immobile si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e quindi è necessario ottenere preventivamente anche l'autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA., in particolare per la veranda realizzata nel balcone.

Qualora gli enti preposti non autorizzino le difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla riduzione in pristino, in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata alla pratica edile n. 902 NCE.

Inoltre considerato che si tratta di un'unica unità immobiliare composta dai sub 27 e 28 della p.lla 3227 l'aggiudicatario dovrà farsi carico di presentare la richiesta di fusione dei sub catastali, in quanto trattasi di una unità funzionalmente autonoma. Come anche precisato dal contratto di acquisto il quale assegnava agli acquirenti sei mesi di tempo per procedere alla suddetta fusione.

- DETERMINAZIONE (STIMATA) DEI COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILE E PER LA REGOLARIZZAZIONE

- Pagamento dell'indennità ex art. 15 Legge 1497/39 e ss.mm.ii., che sarà determinato dalla Soprintendenza ai beni culturali € 4000,00
- Pratica di aggiornamento catastale confusione del sub 27 e 28 € 1000,00
- Redazione di attestazione di prestazione energetica APE € 400,00
- Redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con tutta la documentazione prevista dalla normativa di settore € 3600,00

- Redazione della CILA tardiva e della SCIA con tutta la documentazione prevista dalla normativa di settore, per la regolarizzazione della veranda e della chiostrina interna € 4000,00

- Eventuali oneri per la rimessa in ripristino della chiostrina e dismissione della veranda, qualora la pratica per la regolarizzazione degli abusi si concluda con esito negativo € 4000,00; di conseguenza detto onere è alternativo e conseguente al risultato della pratica di regolarizzazione.

Qualora gli enti preposti si esprimano negativamente sulla regolarizzazione l'acquirente dovrà provvedere ad eliminare gli abusi e rimettere in pristino, secondo le planimetrie allegate alla pratica edile n. 902 NCE e quella catastale.

Totale oneri per completamento pratica edile e regolarizzazione: € 13.000,00

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.

Per quanto riguarda il certificato energetico dell'immobile ho proceduto ad effettuare una visura Sinergia Sicilia (Allegato 5.1) e non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati nessuna certificazione "APE", per le unità immobiliari oggetto di stima.

Relativamente all'impianto elettrico ed idrico mancano le certificazioni di conformità ai sensi del D.M 37/08 e s.m.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le tre unità immobiliari costituenti l'edificio non sono costituite formalmente in condominio, pertanto, relativamente ai vincoli, agli oneri e alle spese d'uso e manutenzione delle parti comuni, si farà riferimento a quanto stabilito dal Codice Civile.

La vasca idrica e l'autoclave sono posti al piano terra, nei pressi dell'ingresso al vano scala condominiale. (Allegato 13 Titolo di proprietà)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina su tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo parzialmente coperto. È ubicato a circa 300 mt dal litorale di Aspra, in zona residenziale periferica. Dista circa 500 metri dal borgo marinaro di Aspra (frazione di Bagheria). L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/a attraverso stradella privata condominiale. Questo presenta due fronti finestrati, con balcone prospiciente il cortile interno, dove è presente una veranda, che dalla verifica della pratica edile risulta non regolare. L'unità immobiliare si articola su un livello, ed è composta da: soggiorno-cucina, salone, due camere da letto e due bagni. Si precisa che anche se nella procedura vengono indicati due sub, che sembrerebbero appartenere a due appartamenti distinti, nella realtà si tratta di una unica unità immobiliare, composta da due sub catastali. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegati n. 6 e 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 27, Categoria A3, Graffato 3227 - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 28, Categoria A3, Graffato 3227

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

Valore di stima del bene: € 72.475,50

Il valore dell'immobile nello stato attuale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare. Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione tecnica-amministrativa che ha legittimato l'edificazione del fabbricato ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, è stato calcolato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo del bene pignorato. Per la determinazione del prezzo a base di vendita si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione rilevando i valori di immobili di tipologia similari a quello da valutare. Nello specifico le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio delle seguenti fonti (Allegato 17):

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (Zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella zona medesima omogenea - sono esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie nella zona di appartenenza;

- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che, analogamente a quelle precedenti, sono relative all'intervallo di valori del mercato minimo massimo per unità di superficie, riferite ad abitazioni residenziali stabili in fasce media ubicate nella zona nella stessa zona;

- quotazione pubblicata nel portale web "valutazioneimmobiliareonline.com", riferita ad immobili residenziali situati nella stessa zona in cui si trova l'immobile da stimare. I dati desunti dall'indagine di mercato riprese dalle quotazioni immobiliari più recenti, riferita ad immobili simili a quello da stimare, per tipologia (abitazione di tipo economico) e destinazione ubicata nella stessa zona in cui si trova il bene pignorato sono le seguenti.

Calcolo del Valore medio unitario secondo le fonti di informazione consultate sono:

- Fonte: OMI Zona: Centro Urbano - Periodo di Riferimento: I semestre 2024 - Quotazioni €: 480,00 min. 710,00 max - medio 595,00 €
- Fonte: Borsino immobiliareonline.it Zona: FRAZIONE ASPRA - Periodo di Riferimento: settembre 2024 - Quotazioni €: 466,00 min. 700,00 max - medio 583,00 €
- Fonte: valutazioneimmobiliareonline.com Zona: FRAZIONE ASPRA - Periodo di Riferimento: settembre 2024 - Quotazioni €: 495,00 min. 730,00 max - medio 612,50 €

Valore medio unitario a metro quadrato $(595,00+583,00+612,50)/3 = 596,80$ €.

Questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. Nel caso specifico si è proceduto applicando al valore medio calcolato alcuni fattori ascendenti e discendenti, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, al fine di allineare tale valore iniziale a quello realmente attribuibile.

Allo scopo si sono applicati dei coefficienti di correzione o differenziazione che tengono conto principalmente: della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard di zona. Tali coefficienti, di seguito elencati, sono stati desunti da pubblicazioni in materia di estimo immobiliare. I coefficienti in linea generale sono: - Lo standard di contesto K1 (0,70-1,20): questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona. - Lo standard dei servizi K2 (0,80-1,10): questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali (es. posti auto ect...); - Lo standard di manutenzione K3 (0,80-1,20): questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni; - L'esistenza di introiti - K4 (0,80-1,00): questo coeff., considera gli eventuali introiti relativi a locazioni o ad altri usi - La dimensione K5 (0,90-1,00): questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'immobile; - La posizione K6 (0,60-1,20): questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore; - Il manufatto K7 (0,70-1,00): questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V = V.u.m \times K \times Sc$$

dove: - V è il valore di mercato - V.u.m è il valore unitario medio di mercato a metro quadrato - K è il coefficiente di correzione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona - Sc è la superficie commerciale. In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti secondo le precipue caratteristiche del bene in ordine al piano al suo stato di conservazione alle condizioni dell'edificio in cui si trova sono:

K1 = 0,93 - K2 = 1,00 - K3 = 1,05 - K4 = 1,00 - K5 = 1,00 - K6 = 1,02 - K7 = 0,96 Dal prodotto dei coefficienti si ottiene il coefficiente di correzione globale K = 0,9562.

Moltiplicando il Valore medio unitario a mq per il coefficiente K

$596,80 \times 0,9562 = 570,65 \text{ €/mq}$ arrotondato a 570,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato risulta pari a: € 570,00 €/mq.

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così come determinata nella sezione dedicata, è pari a 127,15 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato è 570,00 € x 127,15 mq per complessivi 72.475,50 €.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare sono stati previsti i seguenti costi, che saranno detratti dal valore di stima.

- DETERMINAZIONE (STIMATA) DEI COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILE E PER LA REGOLARIZZAZIONE

- Pagamento dell'indennità ex art. 15 Legge 1497/39 e ss.mm.ii., che sarà determinato dalla Soprintendenza ai beni culturali € 4000,00.

- Predisposizione della pratica catastale per aggiornare la planimetria con procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate secondo l'attuale stato di fatto, procedendo anche alla fusione dei sub 27 e 28 € 1000,00.

- Redazione di attestazione di prestazione energetica APE € 400,00.

- Redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con tutta la documentazione prevista dalla normativa di settore € 3600,00.

- Redazione della CILA tardiva e della SCIA (ai sensi del DPR 380/01 recepito con modifiche dalla LR n. 16/2016) con tutta la documentazione prevista dalla normativa di settore, per la regolarizzazione della veranda e della chiostrina interna € 4000,00.

- Eventuali oneri, pari ad € 4000,00, per la rimessa in ripristino della chiostrina e dismissione della veranda, qualora la pratica per la regolarizzazione degli abusi si concluda con esito negativo; tale costo si stima equivalente al costo per la eventuale regolarizzazione, di conseguenza detto onere è alternativo e conseguente all'esito finale della procedura amministrativa.

Qualora gli enti preposti si esprimano negativamente sulla regolarizzazione l'acquirente dovrà provvedere ad eliminare gli abusi e rimettere in pristino, secondo le planimetrie allegate alla pratica edile n. 902 NCE e quella catastale.

Gli oneri presunti sopra menzionati, per completamento e la regolarizzazione della pratica edile ammontano complessivamente a € 13.000,00 oltre a iva ed oneri di legge, che saranno detratti dal prezzo a base di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A	127,15 mq	570,00 €/mq	€ 72.475,50	100,00%	€ 72.475,50
				Valore di stima:	€ 72.475,50

Valore di stima: € 72.475,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Stato di possesso	10,00	%
Arrotondamento	227,95	€

Valore finale di stima: € 52.000,00

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.

Bagheria, li 26/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Randazzo Andrea

- 1 - Verbale di accesso e sopralluogo - ottobre 2024
- 2 - Estratto di mappa
- 3 - Stralcio di PRG
- 4 - Sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare
- 5 - Visura catastale aggiornata ad ottobre 2024
- 5.1 - Visura APE aggiornata ad ottobre 2024
- 6 - Documentazione fotografica (Aggiornata ad ottobre 2024)
- 7 - Rilievo stato di fatto
- 8 - Planimetria catastale
- 9 - Grafici di progetto allegati alla Pratica Edile N. 902 NCE
- 10 - Confronto tra planimetrie catastali e rilievo
- 11 - Confronto tra planimetrie allegate alla Pratica Edile N. 902 NCE e rilievo
- 12 - Titoli edilizi e altra documentazione da accesso agli atti al Comune
- 13 - Titolo di Proprietà
- 14 - Certificato di stato civile degli esecutati
- 15 - Certificato di matrimonio degli esecutati
- 16 - Ispezione ipotecaria aggiornata a novembre 2024
- 17 - Dati sulla ricerca di mercato - OMI - Borsino immobiliareonline.it -
valutazioneimmobiliareonline.com
- 18 - Perizia versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina su tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo parzialmente coperto. È ubicato a circa 300 mt dal litorale di Aspra, in zona residenziale periferica. Dista circa 500 metri dal borgo marinaro di Aspra (frazione di Bagheria). L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/a attraverso stradella privata condominiale. Questo presenta due fronti finestrati e dotati di balconi prospicienti il cortile interno. Su entrambi i balconi sono presenti delle verande che dalla verifica della pratica edile risultano non regolari. L'unità immobiliare si articola su un livello, ed è composta da: soggiorno-cucina, salone, due camere da letto e due bagni. Si precisa che anche se nella procedura vengono indicati due sub, che sembrerebbero appartenere a due appartamenti distinti, nella realtà si tratta di una unica unità immobiliare, composta da due sub catastali. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegati n. 6 e 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 27, Categoria A3, Graffato 3227 - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 28, Categoria A3, Graffato 3227

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

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Cotogni Prime Rocche, 24/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 27, Categoria A3, Graffato 3227 - Fg. 8, Part. 3227, Sub. 28, Categoria A3, Graffato 3227	Superficie	127,15 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, pertanto, allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di una palazzina su tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo parzialmente coperto. È ubicato a circa 300 mt dal litorale di Aspra, in zona residenziale periferica. Dista circa 500 metri dal borgo marinaro di Aspra (frazione di Bagheria). L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/a attraverso stradella privata condominiale. Questo presenta due fronti finestrati, con balcone prospiciente il cortile interno, dove è presente una veranda, che dalla verifica della pratica edile risulta non regolare. L'unità immobiliare si articola su un livello, ed è composta da: soggiorno-cucina, salone, due camere da letto e due bagni. Si precisa che anche se nella procedura vengono indicati due sub, che sembrerebbero appartenere a due appartamenti distinti, nella realtà si tratta di una unica unità immobiliare, composta da due sub catastali. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegati n. 6 e 7).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata xxxxxxxx, dalle figlie xxxxxxxx e dal convivente xxxxxxxxxxxx. Tutti identificati dalla Curatrice.		