



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis* ****, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.443,35	22

All'udienza del 15/05/2025, il sottoscritto ****** Omissis ******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 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 Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressoché rettangolare a sei elevazioni fuori terra oltre tre piani cantinati e copertura piana calpestabile. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana calpestabile; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespite in oggetto e tramite un androne d'ingresso e un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente, posta al piano terzo.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura - cucina.

E' dotato di due balconi accessibili dalla camera da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale.

Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 105, sub. n. 10.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis *** rappresentata e difesa dall' Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 08/05/2025, depositava la Certificazione Notarile Ipocastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata nella medesima data 08/05/2025, attestante la storia del dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri **** Omissis ****, redatta dal **** Omissis ****, Notaio in Perugia.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 28/04/2025. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore dei Sig.ri **** Omissis ****, eseguitati.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria (PA). Gli esecutati **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 13/09/2012 e hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.13 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.la n. 105, sub. n. 10.

Tale cespita confina a Nord-Ovest e Nord con la part.la n. 2139; a Nord-Est ed Est con la part.la n. 1876; a Sud-Est con la part.la n. 1821 e 1429; a Sud con la part.la n. 1878; a Sud-Ovest e Ovest con la part.la n. 1877; tutte identificate al foglio di mappa n. 13 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,05 mq	138,85 mq	1	138,85 mq	2,95 m	3
Balcone scoperto	10,60 mq	10,60 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	3
Veranda	5,20 mq	5,20 mq	0,60	3,12 mq	2,95 m	3
Totale superficie convenzionale:				144,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Veranda, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,60;

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 144,62.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,76 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105 Categoria A2, Cons. 6 vani "Variazione del quadro tariffario" Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 17/09/2012 al 17/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Variazione della proprietà" Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 17/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Variazione toponomastica" Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 02/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 144,00 mq Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 02/12/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Diversa distribuzione degli spazi interni" Superficie catastale 140,00 mq Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 25/02/2016 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Variazione della proprietà" Superficie catastale 140,00 mq Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 07/10/2021 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani "Variazione della proprietà" Superficie catastale 140,00 mq Rendita € 418,33 Piano 3

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	105	10		A2	3	6 vani	140,00 mq	418,33 €	3	



CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 07/07/2025, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), appartamento facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n.13, p.lla n. 105 sub. n. 10, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, consistenza 6 vani, superficie catastale 140,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

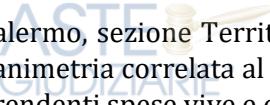
Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1;
- spostamento di circa 25 cm del muro di confine prospiciente ad est, con conseguente aumento di volume e superficie, spostamento di aperture esterne e balconi;
- realizzazione di veranda su parte del balcone prospiciente a Est accessibile dal balcone della camera da letto matrimoniale.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo, relative all'aumento di superficie e volume non costituiscono violazioni urbanistiche e edilizie, in quanto rientranti nella casistica definita dall'art. 34-bis. - Tolleranze costruttive - comma 1-bis e comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia; per quanto riguarda il diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1 e della realizzazione di una veranda su parte di balcone, tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016), per la veranda applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003.

Il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.



Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespote oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO



Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, internamente è rifinito in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 105, sub. n. 10, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare stradella e cortile d'ingresso, androne, vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura piana calpestabile etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 105, sub. n. 10, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che non risultano pendenti altre procedure espropriative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a sei elevazioni



fuori terra oltre tre piani cantinati e copertura piana calpestabile. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a. rivestito in marmo e corrimano in ferro; la copertura è piana calpestabile; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 105, sub. n. 10.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespite in oggetto e tramite un androne d'ingresso e un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente, posta al piano terzo.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura-cucina.

E' dotato di due balconi accessibili dalle camere da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia con struttura removibile costituita da pannelli in PVC e vetri scorrevoli; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,95. La superficie residenziale netta è uguale a mq 122,05, quella non residenziale, ovvero dei balconi mq 10,60 e della veranda 5,20 mq, la superficie linda è pari a 138,85 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo ed internamente è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo grés porcellanato effetto parquet, i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, di colore bianco sia all'interno che all'esterno, con vetri doppi, completi di cassonetti in PVC e zanzariere; nella cucina le finestre prospicienti ad Ovest verso l'atrio condominiale sono del tipo scorrevoli vetri sabbiati e decorati.

La porta d'ingresso è del tipo blindata con pannello di rivestimento in legno, quelle interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore scuro, alcune con inserti in vetro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, predisposizione

dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento con condizionatori del tipo split, telefonico, televisivo, citofonico. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso caldaia a condensazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 105, sub. n. 10, al momento dell'accesso avvenuto in data 07/07/2025, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.rri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1989 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/10/1989	19579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/10/1989		34414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/09/2012	1763	2012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	08/10/2012		34339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2016 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			

07/10/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	25/02/2016	6027		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Palermo	29/02/2016			4987
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/10/2021 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	07/10/2021	7672	6444	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Palermo	15/10/2021			36906
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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.

L'immobile pignorato è pervenuto ai Sig.ri **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in comunione legale dei beni, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 07/10/2021 rep.7672/6444, a rogito della Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Trapani (TP), trascritto a Palermo il 15/10/2021 al n. 36906, da potere del Sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 15/10/2021
Reg. gen. 47399 - Reg. part. 5225
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 1,10 %
Rogante: **** Omissis ****,
- Data: 07/10/2021
N° repertorio: 7673
N° raccolta: 6445

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 28/04/2025
Reg. gen. 20609 - Reg. part. 16456
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 105, sub. n. 10, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata "secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020.

Sono classificate "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata" le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 5 mc/mq
- altezza massima Hm = 11 ml
- distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono

ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 21/07/2025, prot. n. 0053844/2025, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornитami dal Settore Tecnico - Edilizia Privata, del Comune di Bagheria (PA), che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, identificato quale appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 105, sub. n. 10, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Bagheria in data 12 luglio 1979 numero 112/79, in data 12 luglio 1979 numero 114/79, ed in data 12 luglio 1979 numero 115/79, relative alla costruzione di un fabbricato composto da due piani cantinati, terra, primo e secondo;
- Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Bagheria in data 20 novembre 1982 protocollo numero 16788/15348 e 6 dicembre 1982 numero 106/82 trascritta a Palermo il giorno 6 dicembre 1982 ai numeri 44965/37405, relative alla costruzione di un terzo piano cantinato e la sopraelevazione dei piani terzo, quarto e attico e fusione di tre immobili;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria, del 28 aprile 1984;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.40 L.47/85 e L.R.37/85 per difformità alle licenze edili sopra citate consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento e modifica dei balconi, numero 49/15 del 10 dicembre 2015, trascritta a Palermo il 29 dicembre 2015 ai numeri 54920/39969, inerente il solo immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, predisposizione dell'impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento con condizionatori del tipo split, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, identificato quale appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.la n. 105, sub. n. 10, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, degli elaborati acclusi ai titoli abilitativi, in particolare Concessione Edilizia in sanatoria numero 49/15 del 10 dicembre 2015, si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme per i seguenti aspetti:

- diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1;
- spostamento di circa 25 cm del muro di confine prospiciente ad est, con conseguente aumento di volume e superficie e spostamento di aperture esterne e balconi;
- realizzazione di veranda su parte del balcone prospiciente a Est accessibile dalla camera da letto matrimoniale.

REGOLARIZZAZIONE:

Le difformità in ordine alla maggiore superficie e volume, considerato che sono di ridotte dimensioni, al netto di una verifica di dettaglio da effettuare da parte degli uffici competenti, non costituiscono violazioni urbanistiche e edilizie, ai sensi dell'art. 34-bis. - Tolleranze costruttive - comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, che recita:

<<Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali>>.

Nel caso specifico tali difformità (evidentemente realizzate durante l'esecuzione dell'edificio in quanto riguardanti parti comuni quali facciata e strutture) rientrano nei casi di cui all'art. 34-bis. - Tolleranze costruttive - comma 1-bis., del D.P.R. n. 380/2001, che recita:

<<Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

... omissis ...

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati>>.

Qualora gli uffici competenti dovessero verificare che tali difformità non rientrano nei casi suddescritti, è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art.36-bis. - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

Per quanto riguarda il diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1 e della realizzazione di una veranda su parte di balcone, tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione

Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016), per la veranda applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003.

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. 380/2001 e L.R. 4/2003:

-Il comma 5 dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>>
- versamento di 25 euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa, come previsto dall'art. 20 della L.R. 4/2003.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria, in quanto i lavori sono stati già realizzati, € 130,00 per realizzazione veranda, in circa € 2.500,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespote oggetto della presente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "**** Omissis ****", sito in via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H - 90011 - Bagheria (PA), la cui amministrazione è delegata al **** Omissis ****, Amministratore pro-tempore.

In questo senso il sottoscritto Esperto ha richiesto di acquisire dall'amministratore un estratto della situazione contabile dei Sig.ri **** Omissis ****, ma più volte sollecitato non si ha avuto nessun riscontro.

Dalle informazioni assunte dal Sig. **** Omissis **** è emerso però che gli esecutati Sig.ri **** Omissis **** risultano morosi di alcune spese sostenute e rimaste insolute, di cui non si conosce l'ammontare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile il bene oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto unico, in quanto il cespote non è facilmente divisibile in natura, ma è capace di produrre reddito in maniera autonoma.



Il bene posto in vendita, sito nel Comune di Bagheria (PA), è costituito da un immobile destinato ad uso residenziale, sito nella via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, posto al piano terzo.



LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 13, part.lla n. 105, sub. n. 10, piano terzo, categoria A/2, classe 3, abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, con superficie catastale di 140,00 mq, rendita catastale pari a € 418,33, in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Bagheria (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Bagheria (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Bagheria (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Agosto 2025 sono stati richiesti in media € 898,00/mq, contro i € 878,00/mq registrati il mese di Agosto 2024 (con un aumento del 2,28 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Bagheria (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2025, con un valore di € 906,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2024 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 878,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel Comune di Bagheria (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone di sviluppo del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni in stabili di fascia media regista un valore minimo di € 871,00/mq, un valore massimo di € 1.200,00/mq, e un prezzo medio di € 1.035,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di mercato con le seguenti proprietà:

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 140 mq e i 160 mq, ottimo stato di conservazione, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessità di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, regista, nel Comune di Bagheria (PA):

- per gli immobili del tipo Abitazioni civili, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2024, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1050,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha

pianta pressoché rettangolare a sei elevazioni fuori terra oltre tre piani cantinati e copertura piana calpestabile. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana calpestabile; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespote in oggetto e tramite un androne d'ingresso e un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente, posta al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura - cucina. E' dotato di due balconi accessibili dalle camere da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 105, sub. n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 151.851,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 145,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 1050,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bagheria (PA).

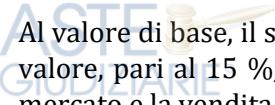
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3	144,62 mq	1.050,00 €/mq	€ 151.851,00	100,00%	€ 151.851,00
Valore di stima:					€ 151.851,00

Valore di stima: € 151.851,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	4630,00	€

Valore finale di stima: € 124.443,35



Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.



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.



Termini Imerese, li 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****



- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 12/09/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a sei elevazioni fuori terra oltre tre piani cantinati e copertura piana calpestabile. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana calpestabile; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespite in oggetto e tramite un androne d'ingresso e un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente, posta al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura - cucina. E' dotato di due balconi accessibili dalle camere da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 105, sub. n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 10, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lла n. 105, sub. n. 10, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata "secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020. Sono classificate "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata" le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo If = 5 mc/mq - altezza massima Hm = 11 ml - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di

nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Prezzo base d'asta: € 124.443,35



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.443,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	144,62 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, internamente è rifinito in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressocché rettangolare a sei elevazioni fuori terra oltre tre piani cantinati e copertura piana calpestabile. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana calpestabile; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni del giallo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespote in oggetto e tramite un androne d'ingresso e un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente, posta al piano terzo. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura - cucin . E' dotato di due balconi accessibili dalle camere da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.13, part.lla n. 105, sub. n. 10.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, appartamento ubicato al piano terzo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 105, sub. n. 10, al momento dell'accesso avvenuto in data 07/07/2025, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		