
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borzelliere Carlo Castrenze, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	10
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	11
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo	24
Parti Comuni	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24

Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	30
Confini	30
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	39
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	39
Titolarità.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	40
Confini	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	41
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	41
Consistenza	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	41
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	42
Cronistoria Dati Catastali	43

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	43
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	43
Dati Catastali.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	44
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	45
Stato conservativo	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	46
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	46
Parti Comuni	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	46
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	47
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	48
Stato di occupazione.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	49
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	49
Provenienze Ventennali.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	49
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	50
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	51
Normativa urbanistica.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	52
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	52
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	53
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	56
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	56

Lotto 5	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	57
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	57
Titolarità.....	58
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	58
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	58
Confini	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	59
Consistenza	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	60
Cronistoria Dati Catastali	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	61
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	61
Dati Catastali.....	62
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	62
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	63
Stato conservativo.....	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	64
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	64
Parti Comuni.....	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	64
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	65
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	66
Stato di occupazione.....	67
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	67
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	67
Provenienze Ventennali.....	67
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	67

Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	69
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	69
Normativa urbanistica.....	70
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	70
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	70
Regolarità edilizia.....	71
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	71
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	74
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	74
Stima / Formazione lotti.....	75
Lotto 1	78
Lotto 2	79
Lotto 3	81
Lotto 4	82
Lotto 5	84
Riepilogo bando d'asta	88
Lotto 1	88
Lotto 2	89
Lotto 3	90
Lotto 4	91
Lotto 5	93
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2022 del R.G.E.	95
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.140,50	95
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.728,20	95
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.444,00	96
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 97.505,16	97
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 99.442,32	98

INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Arch. Borzelliere Carlo Castrenze, con studio in Piazza San Carlo, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email carloborzelliere@libero.it;c.borzelliere@gmail.com, PEC borzelliere.carlo@pec.it, Tel. 320 03 75 049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T (Coord. Geografiche: 38.08328, 13.50362)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.08390, 13.50906)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CAPUTO, N.66, PIANO T

Trattasi di un locale destinato ad ufficio, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Caputo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici multipiano, nei pressi di via Paolo Borsellino e via Dante.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra, compreso piano attico, oltre piano cantinato.

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 del tipo piana praticabile in parte adibita a terrazza; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di cemento pomice; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in blocchi di cemento pomice; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo ai silicati con colorazione nei toni

terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale, posto al civico n. 66.

L'immobile è costituito da un ambiente di ingresso destinato all'attesa, separato tramite una parete prefabbricata, del tipo leggera removibile, dall'ambiente ufficio, un disimpegno che distribuisce un w.c., completo di vaso igienico, lavandino e doccia, un ripostiglio e un locale deposito.

Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.1", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 3944, sub. n. 7.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.13, PIANO T

Trattasi di un locale destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da una saracinesca in ferro avvolgibile, al civico n. 13.

L'immobile è costituito da un ambiente destinato a magazzino suddiviso in due porzioni da pareti removibili in PVC e vetro, tramite un disimpegno si accede ad un ripostiglio, ad un w.c., completo di vaso igienico e lavandino, quest'ultima area è totalmente soppalcata, da questo si ha inoltre accesso ad una corte, ad uso esclusivo, in parte destinata a giardino su cui insiste un ripostiglio.

Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.2", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 1-3.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO T

Trattasi di un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da un portone in ferro a due ante, al civico n. 11, inoltre dallo stesso locale si può accedere direttamente all'androne di ingresso dell'intero fabbricato, tramite una porta in legno tamburato.

L'immobile è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino - garage e da un w.c. completo di vaso igienico e lavandino, è presente nella parte posteriore dell'immobile un'area sovrappalata, dallo stesso si accede ad una corte, ad uso esclusivo, destinata a giardino.

Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.3", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 2-4.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo

squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una completa di w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, una chiostrina. E'dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile.

Il bene in oggetto, n. 4, insieme al bene n.5, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 6.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino completo di w.c.

Il bene in oggetto, n. 5, insieme al bene n.4, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 9.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e un w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un salotto, una cucina - soggiorno, un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile.

Il bene in oggetto, n. 6, insieme al bene n.7, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 7.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio.

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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti

esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo sul quale insiste una tettoia e da un locale adibito a magazzino.

Il bene in oggetto, n. 7, insieme al bene n.6, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 8.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

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 Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/1 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****, giusto Atto di Compravendita del 28/05/1993, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 27974, racc. 10467, trascritto a Palermo in data 29/05/1993 ai nn. 21714/16278, da potere della società **** Omissis **** con sede in Bagheria (PA).

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 11 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, destinato ad ufficio, su un unico livello, piano terra, fa parte di un edificio multipiano, ed è identificato alla part.lla n. 3944, sub. n. 7.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord- Ovest e Nord con la part.lla n. 581, a Nord-Est con la part.lla n. 2079, ad Est con la part.lla n. 4479, a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest con la via Caputo, dove è posto l'ingresso al civico n. 66, ad Ovest con un scivolo di accesso e con la part.lla n. 974, tutte identificate al foglio di mappa n. 11 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	66,10 mq	77,70 mq	1,00	77,70 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,70 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.

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 77,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1993 al 28/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 28/05/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 650,74 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3944	7		A10	2	3,5	74 mq	650,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 RISCOSE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ: Dal sopralluogo effettuato, in data 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Caputo, n. 66, tra la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, dai titoli Edilizi abilitativi presenti presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), non sono state rilevate delle difformità sostanziali con lo stato attuale dei luoghi, ovvero la situazione attuale era sostanzialmente corrispondente con i titoli abilitativi, ad eccezione dello spostamento di un vano porta e dell'installazione di una parete divisoria removibile.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE: Non sono necessarie opere o costi per la regolarizzazione, ad oggi, l'immobile in oggetto è sostanzialmente conforme all'ultimo titolo abilitativo e la planimetria catastale è corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso ufficio, su un unico livello, piano terra, fa parte di un edificio multipiano, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 11, part.lla n. 3944, sub. n. 7, via Caputo, n. 66.

Tale cespite, seppure localizzato al piano terra di un edificio multipiano ha un suo accesso privato, possiede parti comuni con altri immobili, quali la facciata, la struttura, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un locale destinato ad ufficio, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Caputo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici multipiano, nei pressi di via Paolo Borsellino e via Dante.

Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.1".

L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale, posto al civico n. 66.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è edificio multipiano in linea, è a pianta pressoché rettangolare pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra, compreso piano attico, oltre piano cantinato. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala completo di ascensore.

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 del tipo piana praticabile in parte adibita a terrazza; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di cemento pomice; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in blocchi di cemento pomice; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo ai silicati con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 3944, sub. n. 7.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale con porta blindata, posto al civico n. 66.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.; lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante sulla via Caputo.

L'immobile destinato ad ufficio è composto da un ambiente di ingresso destinato all'attesa, separato tramite una parete prefabbricata, del tipo leggera removibile, dall'ambiente ufficio, un disimpegno che distribuisce un w.c., completo di vaso igienico, lavandino e doccia, un ripostiglio e un locale deposito.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,70. La superficie utile è uguale a mq 66,10, mentre quella lorda è di circa 77,70 mq.

L'unità immobiliare ha un fronte prospiciente la via Caputo, uno sullo svivolo di accesso al piano cantinato dell'edificio, e due su corti interne. 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 è rifinito in tutte le sue parti. L'intero ufficio è uniformemente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo ceramico, i rivestimenti parietali del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di 2,00 ml. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio, completi di vetri semplici e frangisole con bande verticali. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, di colore ciliegio.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, di climatizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1993 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonomo Maria	28/05/1993	27974	10467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/05/1993	21714	16278
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/1 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****, giusto Atto di Compravendita rogato dalla Dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Palermo, in data 28/05/1993 rep. 27974, racc. 10467, trascritto a Palermo in data 29/05/1993 ai nn. 21714/16278, da potere della società **** Omissis **** con sede in Bagheria (PA).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Palermo il 13/03/2002
Reg. gen. 9665 - Reg. part. 1080
Quota: 1/1
Importo: € 36.151,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.931,37
Spese: € 1.219,63
Percentuale interessi: 2,02 %
Rogante: **** Omissis ****

- Data: 12/03/2002
N° repertorio: 45250
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 6/85 del 29/01/1985, pratica n. 646/7, per la nuova costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra, primo, secondo, piano attico confinante con il prolungamento di via Caputo;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 97/91 del 28/11/1991, pratica n. 646/7, per la variante alla C.E. n. 6/85 relativamente alla suddivisione del piano cantinato in box e cambio di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad uffici;
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità pratica n. 646/7, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 15/06/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCOSE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in sito in Bagheria (PA), via Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia di Variante n. 97/91 del 28/11/1991 e Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 646/7 del 15/06/1993 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme, ad eccezione dello spostamento di un vano porta e dell'installazione di una parete divisoria removibile.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE: Non sono necessarie opere o costi per la regolarizzazione, ad oggi, l'immobile in oggetto è sostanzialmente conforme all'ultimo titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

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 Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, destinato a magazzino, su un unico livello, piano terra, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 1-3.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 13, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	51,00 mq	59,20 mq	1,00	59,20 mq	3,60 m	T
Ripostiglio	1,70 mq	1,70 mq	0,36	0,60 mq	1,10 m	T
Corte	20,25 mq	20,25 mq	0,10	2,02 mq	0,00 m	T
Soppalco	11,95 mq	11,95 mq	0,00	0,00 mq	1,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,82 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 accessorie, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Ripostiglio, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;
- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;
- Soppalco, di altezza inferiore a 1,50 ml, con coefficiente pari a 0,00.

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 61,82.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 57 Rendita € 105,98 Piano T
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 57 Rendita € 105,98

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 57 Superficie catastale 61 mq Rendita € 105,98 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	1-3		C2	8	57	61 mq	105,98 €	T	

Corrispondenza catastale

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 RISCOSE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 13, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub.n. 1-3, categoria C/2, magazzini e locali di deposito, consistenza 57,00 mq, superficie catastale 61,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- maggiore dimensione longitudinale in pianta;
- assenza della chiostrina;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa dimensione e posizione delle aperture sul retrospetto;
- presenza di un soppalco;
- presenza di un vano ripostiglio sulla corte esclusiva.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte ai sensi

dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 "Accertamento di conformità" (diversa distribuzione interna, soppalco e aperture retrospetto), in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (lunghezza immobile e assenza chiostrina), mentre il vano ripostiglio non potrà essere regolarizzato, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, 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, un modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, 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 cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso magazzino, su un unico livello, piano terra, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.IIa n. 1062, sub. n. 1-3, via Carlo Puleo, n. 13.

Tale cespite, seppure localizzato al piano terra di un edificio a più elevazioni fuori terra, ha un suo accesso privato, possiede parti comuni con altri immobili, quali la facciata, la struttura etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzi e vani magazzini - stenditoi, sito in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 1-3.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, al civico n. 13.

Il locale a destinazione d'uso magazzino, presenta un'altezza utile interna di 3,60 ml, ed una superficie netta di circa 51,00 mq, è costituito da un ambiente destinato a magazzino suddiviso in due porzioni da pareti removibili in PVC e vetro, tramite un disimpegno si accede ad un ripostiglio e ad un w.c. completo di vaso igienico e lavandino, quest'ultima area è totalmente soppalcata, con una altezza utile inferiore ad 1,50 ml, e da questo si ha inoltre accesso ad una corte, ad uso esclusivo, destinata a giardino su cui insiste un ripostiglio esterno.

Allo stato attuale si presenta in un buono stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti.

Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura per interni, il pavimento è del tipo in scaglie di marmo, il w.c. è rifinito con piastrelle del tipo ceramico.

L'illuminazione e l'aerazione sono assicurate dal portone d'ingresso in ferro, prospiciente la via Carlo Puleo e da una finestra e da una porta che da accesso alla corte, posti nella zona posteriore dell'immobile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 1-3, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
- Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 1-3, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 1-3, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;
- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 1-3, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione longitudinale in pianta è maggiore di quella assentita, è totalmente assente la chiostrina, esiste una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa dimensione e posizione delle aperture sul retrospetto, oltre alla presenza di un soppalco e ad un vano ripostiglio sulla corte esclusiva.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione logitudinale, all'assenza della chiostrina e al vano ripostiglio sulla corte esclusiva, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente, ad esclusione del ripostiglio sulla corte interna che può essere demolito senza arrecare danno alle parti regolari, si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla dimensione e posizione delle aperture sul retrospetto e alla presenza di un soppalco, sono regolarizzabili attraverso il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36, del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"(nella Regione Sicilia, Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016).

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita:<< Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia,

ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;

- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 8.500,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile calcolato sulla base dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate; in circa € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36, del D.P.R. 380/2001; in circa € 1.000,00 per la demolizione del ripostiglio; e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore precedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore precedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore precedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, destinato a magazzino - garage, su un unico livello, piano terra, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 2-4.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 11, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	51,15 mq	51,15 mq	1,00	51,15 mq	3,60 m	T
Corte	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	T
Soppalco	7,65 mq	7,65 mq	0,15	1,15 mq	1,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,40 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 accessorie, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Corte di pertinenza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,10 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;
- Soppalco non abitabile, di altezza pari a 1,60 ml, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,15.

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 54,40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 83,67

		Piano T
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 83,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 45 Superficie catastale 57 mq Rendita € 83,67 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1062	2-4		C2	8	45	57 mq	83,67 €	T		

Corrispondenza catastale

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 RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 11, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub.n. 2-4, categoria C/2, magazzini e locali di deposito, consistenza 45,00 mq, superficie catastale 57,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- maggiore dimensione longitudinale in pianta;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa dimensione e posizione delle aperture sul retrospetto;
- presenza di un soppalco.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 "Accertamento di conformità" (diversa distribuzione interna, soppalco e aperture retrospetto) e in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (lunghezza immobile), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, 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, un modello modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, 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 cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici non sono del tutto rifinite e sono presenti gli impianti tecnici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, non è rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso magazzino - garage, su un unico livello, piano terra, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.lla n. 1062, sub. n. 2-4, via Carlo Puleo, n. 11.

Tale cespite, seppure localizzato al piano terra di un edificio a più elevazioni fuori terra, ha un suo accesso privato, possiede parti comuni con altri immobili, quali la facciata, la struttura etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzi e vani magazzini - stenditoi, sito in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo

squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da un portone in ferro a due ante, al civico n. 11, inoltre dallo stesso locale si può accedere direttamente all'androne di ingresso dell'intero fabbricato, tramite una porta in legno tamburato.

Il locale a destinazione d'uso magazzino, presenta un'altezza utile interna di 3,60 ml, ed una superficie netta di circa 51,15 mq, è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino - garage e da un w.c. completo di vaso igienico e lavandino, è presente nella parte posteriore dell'immobile un'area soppalcata, non abitabile di altezza utile pari a 1,60 ml, dallo stesso si accede ad una corte in parte destinata a giardino.

Allo stato attuale si presenta in un discreto stato di conservazione e non è rifinito in tutte le sue parti.

La muratura di compagno è a vista ed è assente qualsiasi tipo di finitura o tinteggiatura, il pavimento è in battuto di cemento, anch'esso privo di finitura ceramica, mentre il w.c. è perfettamente rifinito con piastrelle del tipo ceramico.

L'illuminazione e l'aerazione sono assicurate dal portone d'ingresso in ferro, prospiciente la via Carlo Puleo e da una finestra e da una porta che da accesso alla corte, posti nella zona posteriore dell'immobile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****, trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - garage, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino - garage, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;

- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino - garage, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione longitudinale in pianta è maggiore di quella assentita, esiste una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa dimensione e posizione delle aperture sul retroprospetto, oltre alla presenza di un soppalco.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione longitudinale non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente, si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla diversa dimensione e posizione delle aperture sul retroprospetto e alla presenza di un soppalco, sono regolarizzabili attraverso il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36, del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"(nella Regione Sicilia, Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016).

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita:<< Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia,

ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;

- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 6.000,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile calcolato sulla base dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate; in circa € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36, del D.P.R. 380/2001 e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

La destinazione d'uso dell'immobile è stata vincolata a parcheggio, nell'ambito della procedura di rilascio della Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 con la quale è stato edificato l'intero edificio, giusto Certificato di Vincolo a Parcheggio e di inedificabilità redatto dal Dott. Clemente Di Liberto in data 19.12.1988.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

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 Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

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 Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****, trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****, trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, destinato a civile abitazione, su un unico livello, piano primo, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 6.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 11, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 9.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 11, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,90 mq	124,85 mq	1,00	124,85 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	16,55 mq	16,55 mq	0,25	4,14 mq	0,00 m	1
Chiostrina	3,40 mq	3,40 mq	0,35	1,19 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				130,18 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	130,18 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 scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;
- Chiostrina, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35;

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 130,18.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	15,25 mq	18,95 mq	1,00	18,95 mq	2,90 m	3
Terrazza	50,70 mq	50,70 mq	0,22	11,32 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				30,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,27 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 accessorie, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Terrazzo, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le

eccedenze.

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 30,27.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 134,00 mq Rendita € 418,33 Piano 1

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9 Categoria C2 Cl.9, Cons. 17,00 mq Rendita € 37,75 Piano 3
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9 Categoria C2 Cl.9, Cons. 17,00 mq Rendita € 37,75 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9 Categoria C2 Cl.9, Cons. 17,00 mq

		Superficie catastale 19,00 mq Rendita € 37,75 Piano 3
--	--	---

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	6		A3	3	6 vani	134,00 mq	418,33 €	1	

Corrispondenza catastale

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 RISCOTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 11, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano primo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub.n. 6, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 6 vani, superficie catastale 134,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- diversa ampiezza della chiostrina.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" (diversa distribuzione interna), in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (lunghezza immobile e diversa ampiezza chiostrina), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, 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, un modello di variazione (Doc.Fa),

per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche, sia per il bene n. 4 che per il bene n. 5.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	9		C2	9	17,00	19,00 mq	37,75 €	3	

Corrispondenza catastale

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 RISCOTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 11, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub.n. 9, categoria C/2, magazzini e locali di deposito, consistenza 17,00 mq, superficie catastale 19,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- diverse dimensioni in pianta;
- diversa ampiezza della chiostrina.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (diversa ampiezza chiostrina), in parte potranno essere demolite senza arrecare pregiudizio alle parte realizzate regolarmente, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, 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, un modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche, sia per il bene n. 4 che per il bene n. 5.

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

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

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici non sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, non è rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso a civile abitazione, su un unico livello, piano primo, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.lla n. 1062, sub. n. 6, via Carlo Puleo, n. 11.

Tale cespite possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso a magazzino-stenditoio oltre terrazzo, piano terzo, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.lla n. 1062, sub. n. 9, via Carlo Puleo, n. 11.

Tale cespite possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile adibito a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.; lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante sulla via Carlo Puleo.

L'immobile destinato a civile abitazione, tipologia appartamento, è composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una completa di w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno o doccia, mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti, un altro w.c., anche esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno o doccia, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e una chiostrina. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,90. La superficie residenziale netta è uguale a mq 103,90, quella non residenziale, ovvero dei balconi e della chiostrina è di circa, rispettivamente, 16,55 mq e 3,40 mq, mentre quella lorda è di circa 124,85 mq.

L'unità immobiliare ha due fronti prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile interno. 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 è rifinito in tutte le sue parti. L'intero appartamento è uniformemente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo ceramico, i rivestimenti parietali dei w.c. e della cucina sono in piastrelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di 2,00 ml. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Tutti gli infissi esterni sono in legno, completi di vetri semplici e persiane esterne di colore ciliegio. Le porte

interne sono in legno del tipo tamburato con inserti in vetro opaco, di colore ciliegio.

L'unità immobiliare è munita di due grandi balconi.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, telefonico, televisivo, citofonico.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 9.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino completo di w.c.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,90. La superficie netta è uguale a mq 15,25, quella del terrazzo è di circa 50,70 mq, mentre quella lorda è di circa 18,95 mq.

L'unità immobiliare ha un fronte prospiciente la via Carlo Puleo. Tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Allo stato attuale si presenta in un discreto stato di conservazione e non è rifinito in tutte le sue parti.

La muratura di compagno presenta un leggero strato di finitura, è assente la tinteggiatura, il pavimento è in battuto di cemento, privo di finitura ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Il terrazzo è perfettamente rifinito con pavimentazione di tipo ceramico e ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio

**** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
- Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
- Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/01/2022

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993

Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;
- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo,

trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione longitudinale in pianta è maggiore di quella assentita, la dimensione della chiostrina è minore di quella concessionata, esiste una diversa distribuzione degli spazi interni.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione logitudinale dell'immobile e della chiostrina, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile 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).

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:

- Il comma 5 dell'art. 6-bis, 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.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 10.000,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392; in circa € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 6-bis, del D.P.R. 380/2001 e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche, queste ultime sia per il bene n. 4 che per il bene n. 5.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;
- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione in pianta sono maggiori di quelle assentite, la dimensione della chiostrina è minore di quella concessionata.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione dell'immobile e della chiostrina, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, in particolare per la dimensione della chiostrina, non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Per quanto riguarda le diverse dimensioni dei vani ripostiglio insistenti sulla terrazza si potrà procedere alla demolizioni senza arrecare danno alle parti regolari.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 3.000,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile calcolato sulla base dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate; in circa € 2.000,00 per la demolizione delle porzioni che non arrecano pregiudizio alle parti regolari; e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche, queste ultime sia per il bene n. 4 che per il bene n. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

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 Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 23/02/2022, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata anch'essa in data 24/01/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone.

Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 27/01/2021.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, bensì ha depositato un estratto di mappa catastale.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione agli immobili pignorati, risale fino agli atti derivativi

precedenti l'Atto di Compravendita in favore dell' Esecutato.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore precedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha redatto una Convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Si prende atto che, dall'analisi dei documenti presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e dalla Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, in data 21 Febbraio 2022, si evince che l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/4 di proprietà, del Sig. **** Omissis ****.

All'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, è pervenuta giusto Atto di Compravendita del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****, trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, destinato a civile abitazione, su un unico livello, piano secondo, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 7.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 11, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 12 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, ed è identificato alla part.lla n. 1062, sub. n. 8.

L'intero fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, confina a Nord con la part.lla n. 1060, a Nord-Est con la part.lla n. 1185, ad Est con la part.lla n. 1063, a Sud-Est con la part.lla n. 1066, a Sud con la part.lla n. 1065, a Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest con la via Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso al civico n. 11, tutte identificate al foglio di mappa n. 12 del Comune di Bagheria (PA).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,55 mq	124,85 mq	1,00	124,85 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	16,55 mq	16,55 mq	0,25	4,14 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				128,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,99 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 scoperto, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;

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 128,99.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,60 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	2,90 m	3
Terrazza	45,90 mq	45,90 mq	0,24	10,84 mq	0,00 m	3
Tettoia	8,25 mq	8,25 mq	0,35	2,89 mq	2,10 m	3
Totale superficie convenzionale:				30,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,03 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 accessorie, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Terrazzo, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;
- Tettoia sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze.

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 30,03.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 130,00 mq Rendita € 453,19 Piano 2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8 Categoria C2 Cl.9, Cons. 14,00 mq Rendita € 31,09

		Piano 3
Dal 23/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8 Categoria C2 Cl.9, Cons. 14,00 mq Rendita € 31,09 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 26/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8 Categoria C2 Cl.9, Cons. 14,00 mq Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 31,09 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	7		A3	3	6,5 vani	130,00 mq	453,19 €	2	

Corrispondenza catastale

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 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 11, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano secondo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub.n. 7, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- diversa ampiezza della chiostрина;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili in parte ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" (diversa distribuzione interna), in parte con il dispositivo della monetizzazione degli abusi ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (lunghezza immobile e diversa ampiezza chiostrina), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, 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, un modello modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche, sia per il bene n. 6 che per il bene n. 7.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1062	8		C2	9	14,00	22,00 mq	31,09 €	3	

Corrispondenza catastale

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 09/09/2022, presso il Comune di Bagheria (PA), in via Carlo Puleo, n. 11, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub.n. 8, categoria C/2, magazzini e locali di deposito, consistenza 14,00 mq, superficie catastale 22,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità sostanziali 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, ovvero la situazione attuale non era corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- presenza di una tettoia sulla terrazza.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo potranno essere demolite senza arrecare pregiudizio alle parte realizzate regolarmente, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla

regolarità edilizia, 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, un modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene presso la sezione Territorio - Catasto Fabbricati -, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche, sia per il bene n. 6 che per il bene n. 7.

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

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

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso a civile abitazione, su un unico livello, piano secondo, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.lla n. 1062, sub. n. 7, via Carlo Puleo, n. 11.

Tale cespite possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, con destinazione d'uso a magazzino-stenditoio oltre terrazzo, piano terzo, fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio n. 12, part.lla n. 1062, sub. n. 8, via Carlo Puleo, n. 11.

Tale cespite possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare

l'androne d'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile adibito a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.; lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante sulla via Carlo Puleo.

L'immobile destinato a civile abitazione, tipologia appartamento, è composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e un w.c. completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno o doccia, mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti, un altro w.c. anche esso completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno o doccia, un salotto, una cucina - soggiorno e un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,90. La superficie residenziale netta è uguale a mq 106,55, quella non residenziale, ovvero dei balconi è di circa 16,55 mq, mentre quella lorda è di circa 124,85 mq.

L'unità immobiliare ha due fronti prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile interno. 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 è rifinito in tutte le sue parti. L'intero appartamento è uniformemente rifinito con pavimentazione con piastrelle di tipo ceramico, i rivestimenti parietali dei w.c. e della cucina sono in piastrelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di 2,00 ml. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Tutti gli infissi esterni sono in legno, completi di vetri semplici e persiane esterne di colore ciliegio. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con inserti in vetro opaco, di colore ciliegio.

L'unità immobiliare è munita di due grandi balconi.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre nel salotto è presente un climatizzatore.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella.

La tipologia edilizia dell'intero fabbricato è a schiera e allineata alla strada, è a pianta pressochè rettangolare a tre elevazioni fuori terra. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio, 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11.

L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino - cucina.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,90. La superficie netta è uguale a mq 13,60, quella del terrazzo è di circa 45,90 mq, mentre quella lorda è di circa 16,30 mq, inoltre sul terrazzo è presente una tettoia di circa 8,25 mq.

L'unità immobiliare ha un fronte prospiciente una corte privata. Tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Allo stato attuale si presenta in un buono stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti.

Le pareti del magazzino - cucina sono intonacate e tinteggiate con idropittura per interni, oltre ad essere rivestite con piastrelle di tipo ceramico per una altezza di circa 1,80 ml, il pavimento è rivestito anch'esso con piastrelle di tipo ceramico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Il terrazzo è perfettamente rifinito con pavimentazione di tipo ceramico e ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

L'immobile in oggetto sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1983 al 26/10/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DILIBERTO Clemente	25/12/1983	119294	18481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/12/1983	48242	39546
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della Relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, e dai titoli di Proprietà forniti dall' Esecutato, si rileva l'immobile in oggetto è in possesso, per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, giusto Atto di Compravendita, delle originarie particelle di terreno, del 05/12/1983, in Notaio **** Omissis **** in Palermo, rep. 119294, racc. 18481, trascritto a Palermo in data 28/12/1983, ai nn. 48242/39546, da potere del Sig. **** Omissis ****. Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 28/05/1993, rep. n. 27971, in Notaio **** Omissis ****,trascritta il 29/05/1993 ai nn. 21711/16275.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30
Spese: € 1.991,70
Interessi: € 5.000,00
Rogante: **** Omissis ****
- Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 15/05/2019
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 2385
Quota: 1/4
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.008,30

Spese: € 1.991,70

Interessi: € 5.000,00

Rogante: **** Omissis ****

- Data: 24/07/2017
N° repertorio: 855

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/01/2022
Reg. gen. 3718 - Reg. part. 2993
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 -

tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati.

La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale.

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.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;
- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione longitudinale in pianta è maggiore di quella assentita, la dimensione della chiostrina è minore di quella concessionata, esiste una diversa distribuzione degli spazi interni.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione logitudinale dell'immobile e della chiostrina, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi non può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente si applica la sanzione pecuniaria per opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, che recita: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile 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).

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:

- Il comma 5 dell'art. 6-bis, 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.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 10.000,00, il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, per la monetizzazione delle difformità non sanabili, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392; in circa € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 6-bis, del D.P.R. 380/2001 e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche, queste ultime sia per il bene n. 6 che per il bene n. 7.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

PRATICHE EDILIZIE:

Con Istanza a mezzo PEC del 08/09/2022, prot. n. 0047882/2022, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989, pratica n. 89/8, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra (un vano parcheggio e un vano magazzino), piano primo e piano secondo;
- Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003, pratica n. 89/8, rilasciata dal Comune di Bagheria (PA), in data 10/03/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 13/89 del 07/02/1989 e Permesso di Agibilità e Abitabilità n. 32/03 del 10/03/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto la dimensione in pianta sono maggiori di quelle assentite ed è presente una tettoia sulla parte rimanente della terrazza.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Per le difformità in ordine alla superficie e al volume, ovvero in merito alla diversa dimensione dell'immobile e della chiostina, non è possibile utilizzare il dispositivo dell'Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto tali difformità non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in particolare dall'analisi della documentazione allegata alla Concessione per la esecuzione di opere n. 13/89 del 07/02/1989 non risulta esistere volumetria residua nel lotto su cui è stato edificato l'intero edificio.

Considerato che il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, può avvenire senza pregiudicare le parti dell'immobile realizzate regolarmente si potrà procedere alla demolizione senza arrecare danno alle parti regolari.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in circa € 2.000,00 per la demolizione delle porzioni che non arrecano pregiudizio alle parti regolari; e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche, queste ultime sia per il bene n. 6 che per il bene n. 7.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A BAGHERIA (PA) - VIA CARLO PULEO, N.11, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto 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.

Per il bene in oggetto non sono state riscontrate altre procedure espropriative in corso.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di fatto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabili i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di suddividere i beni oggetto di esecuzione in CINQUE lotti.

I beni posti in vendita, tutti siti nel Comune di Bagheria (PA), sono costituiti da un immobile destinato ad ufficio, sito nella via Caputo, n. 66, da due magazzini, due appartamenti e due locali accessori, facenti parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, sito nella via Carlo Puleo, n. 11. Gli stessi formano delle unità immobiliari che organizzate in lotti hanno la capacità di produrre reddito in maniera autonoma.

I beni sono stati organizzati in CINQUE lotti che sono stati formati in base alla destinazione d'uso omogenea, alla loro ubicazione e ai rapporti reciproci costituiti (servitù, accesso, presenza di locali accessori, etc.).

Per i motivi sopra esposti sono stati formati i seguenti lotti:

Il LOTTO UNO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Caputo, n. 66, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, categoria A/10, classe 2, uffici e studi privati, consistenza 3,5 vani, con superficie catastale di 74,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 650,74; immobile destinato a ufficio, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 77,70, in ottimo stato di manutenzione.

Il LOTTO DUE:

- Bene n° 2, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 13, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, subb. nn. 1-3, categoria C/2, classe 8, magazzini e locali di deposito, consistenza 57,00 mq, con superficie catastale di 61,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 105,98; immobile destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 61,82, in discreto stato di manutenzione.

Il LOTTO TRE:

- Bene n° 3, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 11, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, subb. nn. 2-4, categoria C/2, classe 8, magazzini e locali di deposito, consistenza 45,00 mq, con superficie catastale di 57,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 83,67; immobile destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 54,40, in discreto stato di manutenzione.

Il LOTTO QUATTRO:

- Bene n° 4, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 11, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, categoria A/3, classe 3, abitazioni di tipo economico, consistenza 6 vani, con superficie catastale di 134,00 mq, piano primo, rendita catastale pari a € 418,33; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 130,18, in ottimo stato di manutenzione.

- Bene n° 5, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 11, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, categoria C/2, classe 9, magazzini e locali di deposito, consistenza 17,00 mq, con superficie catastale di 19,00 mq, piano terzo, rendita catastale pari a € 37,75; immobile destinato a

magazzino, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 30,27, in discreto stato di manutenzione.

Il LOTTO CINQUE:

- Bene n° 6, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 11, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 7, categoria A/3, classe 3, abitazioni di tipo economico, consistenza 6,5 vani, con superficie catastale di 130,00 mq, piano secondo, rendita catastale pari a € 453,19; immobile destinato a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 128,99, in ottimo stato di manutenzione.

- Bene n° 7, immobile sito in via Carlo Puleo, n. 11, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, categoria C/2, classe 9, magazzini e locali di deposito, consistenza 14,00 mq, con superficie catastale di 22,00 mq, piano terzo, rendita catastale pari a € 31,09; immobile destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 30,03, in discreto 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. La stima per capitalizzazione dei redditi é l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

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, inoltre per i lotti su cui insiste un contratto di affitto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, ha utilizzato anche il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, determinando il più probabile valore dei beni dal prezzo medio derivante dai due criteri di stima utilizzati.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari 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, magazzini e uffici 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 Novembre 2022 sono stati richiesti in media € 905,00/mq, contro i € 923,00/mq registrati il mese di Novembre 2021 (con una diminuzione del 1,95% 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 Agosto 2021, con un valore di € 934,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022 per un immobile in vendita

sono stati richiesti in media € 884,00 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 nel mese di Novembre 2022 sono stati richiesti in media € 809,00/mq con un aumento del 3,20% in 12 mesi.

Nelle zone semicentrali di sviluppo del centro urbano, area su cui ricadono tutti i lotti della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita è pari a € 870,00/mq.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili destinati ad uffici si registra un valore minimo di € 581,00/mq, un valore massimo di € 953,00/mq, e un prezzo medio di € 767,00/mq.

In merito alla valutazione degli immobili destinati a magazzino si registra un valore minimo di € 227,00/mq, un valore massimo di € 471,00/mq, e un prezzo medio di € 349,00/mq.

La valutazione dei cespiti destinati ad box auto e autorimesse si registra un valore minimo di € 420,00/mq, un valore massimo di € 694,00/mq, e un prezzo medio di € 557,00/mq.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili residenziali siti in abitazioni in stabili di fascia media si registra un valore minimo di € 803,00/mq, un valore massimo di € 1.107,00/mq, e un prezzo medio di € 955,00/mq.

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

1. Unità immobiliare destinata ad uffici, con estensione compresa tra i 70 mq e i 100 mq, buono stato di conservazione, centro urbano del Comune di Bagheria (PA);
2. Magazzino e/o garage, con corte di pertinenza, dimensione commerciale compresa tra i 50 mq e gli 80 mq, buono stato di conservazione, centro urbano del Comune di Bagheria (PA);
3. Unità immobiliare destinata a civile abitazione, con vani accessori di pertinenza esclusiva, con estensione compresa tra i 130 mq e i 160 mq, buono stato di conservazione, 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 necessita 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, registra, nel Comune di Bagheria (PA):

- per gli immobili del tipo MAGAZZINO, un valore di mercato riferito all'anno 2021, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 320,00 ad un massimo di €/mq 600,00;
- per gli immobili del tipo NEGOZI, un valore di mercato riferito all'anno 2021, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 780,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00;
- per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2021, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 820,00;
- per gli immobili del tipo BOX, un valore di mercato riferito all'anno 2021, secondo semestre, variabile da un minimo di €/mq 495,00 ad un massimo di €/mq 730,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T
Trattasi di un locale destinato ad ufficio, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Caputo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici multipiano, nei pressi di via Paolo Borsellino e via Dante. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra, compreso piano attico, oltre piano cantinato. 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 del tipo piana praticabile in parte adibita a terrazza; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di cemento pomice; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in blocchi di cemento pomice; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo ai silicati con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale, posto al civico n. 66. L'immobile è costituito da un ambiente di ingresso destinato all'attesa, separato tramite una parete prefabbricata, del tipo leggera removibile, dall'ambiente ufficio, un disimpegno che distribuisce un w.c., completo di vaso igienico, lavandino e doccia, un ripostiglio e un locale deposito. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.1", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 3944, sub. n. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.930,00
Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1985), dalla consistenza, circa 77,70, mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità

delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 900,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti da Borsino Immobiliare e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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 - Ufficio Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T	77,70 mq	900,00 €/mq	€ 69.930,00	100,00%	€ 69.930,00
				Valore di stima:	€ 69.930,00

Valore di stima: € 69.930,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€

Valore finale di stima: € 59.140,50

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, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T
 Trattasi di un locale destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da una saracinesca in ferro avvolgibile, al civico n. 13. L'immobile è costituito da un ambiente destinato a magazzino suddiviso in due porzioni da pareti removibili in PVC e vetro, tramite un disimpegno si accede ad un ripostiglio, ad un w.c., completo di vaso igienico e lavandino, quest'ultima area è totalmente soppalcata, da questo si ha inoltre accesso ad una corte, ad uso esclusivo, in parte destinata a giardino su cui insiste un ripostiglio. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.2", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 1-3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 37.092,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 61,82 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla maggiore dei prezzi unitari forniti dall'OMI e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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° 2 - Magazzino Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T	61,82 mq	600,00 €/mq	€ 37.092,00	100,00%	€ 37.092,00
				Valore di stima:	€ 37.092,00

Valore di stima: € 37.092,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica 300,00 €	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	14500,00	€

Valore finale di stima: € 16.728,20

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, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 14.500,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T

Trattasi di un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da un portone in ferro a due ante, al civico n. 11, inoltre dallo stesso locale si può accedere direttamente all'androne di ingresso dell'intero fabbricato, tramite una porta in legno tamburato. L'immobile è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino - garage e da un w.c. completo di vaso igienico e lavandino, è presente nella parte posteriore dell'immobile un'area soppalcata, dallo stesso si accede ad una corte, ad uso esclusivo, destinata a giardino. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.3", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 2-4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 32.640,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 54,40 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti dall'OMI e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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° 3 - Magazzino Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T	54,40 mq	600,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00%	€ 32.640,00
				Valore di stima:	€ 32.640,00

Valore di stima: € 32.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	11000,00	€

Valore finale di stima: € 16.444,00

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, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 11.000,00.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1
 Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una

completa di w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, una chiostrina. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 4, insieme al bene n.5, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 124.972,80

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 130,18 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 960,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti da Borsino Immobiliare e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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).

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino completo di w.c. Il bene in oggetto, n. 5, insieme al bene n.4, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 13.621,50

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 30,27 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 450,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti dall'OMI e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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° 4 - Appartamento Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1	130,18 mq	960,00 €/mq	€ 124.972,80	100,00%	€ 124.972,80
Bene N° 5 - Magazzino Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	30,27 mq	450,00 €/mq	€ 13.621,50	100,00%	€ 13.621,50
				Valore di stima:	€ 138.594,30

Valore di stima: € 138.594,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	20000,00	€

Valore finale di stima: € 97.505,16

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, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 20.000,00.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero

fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoidi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e un w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un salotto, una cucina - soggiorno, un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 6, insieme al bene n.7, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 123.830,40

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 128,99 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 960,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti da Borsino Immobiliare e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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).

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoidi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo sul quale insiste una tettoia e da un locale adibito a magazzino. Il bene in oggetto, n. 7, insieme al bene n.6, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 13.513,50

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1989), dalla consistenza, circa 30,03 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 450,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari forniti dall'OMI e all'interno dei valori di mercato rintracciati negli 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° 6 - Appartamento Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2	128,99 mq	960,00 €/mq	€ 123.830,40	100,00%	€ 123.830,40
Bene N° 7 - Magazzino Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3	30,03 mq	450,00 €/mq	€ 13.513,50	100,00%	€ 13.513,50
				Valore di stima:	€ 137.343,90

Valore di stima: € 137.343,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	17000,00	€

Valore finale di stima: € 99.442,32

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, oltre alla riduzione dovuta ai costi da sostenere per il rinnovo dell'Attestato di Prestazione Energetica, valutato in € 300,00, e agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica, pari ad € 17.000,00.

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.

Termini Imerese, li 07/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borzelliere Carlo Castrenze

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato A - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato D - Rilievo immobile oggetto di stima (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato F - Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato G - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato H - Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato I - Documenti identificativi (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato L - Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 07/12/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T
Trattasi di un locale destinato ad ufficio, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Caputo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici multipiano, nei pressi di via Paolo Borsellino e via Dante. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra, compreso piano attico, oltre piano cantinato. 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 del tipo piana praticabile in parte adibita a terrazza; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di cemento pomice; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in blocchi di cemento pomice; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo ai silicati con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale, posto al civico n. 66. L'immobile è costituito da un ambiente di ingresso destinato all'attesa, separato tramite una parete prefabbricata, del tipo leggera removibile, dall'ambiente ufficio, un disimpegno che distribuisce un w.c., completo di vaso igienico, lavandino e doccia, un ripostiglio e un locale deposito. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.1", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 3944, sub. n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7, Categoria A10
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 Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 3944, sub. n. 7, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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: € 59.140,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T
Trattasi di un locale destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da una saracinesca in ferro avvolgibile, al civico n. 13. L'immobile è costituito da un ambiente destinato a magazzino suddiviso in due porzioni da pareti removibili in PVC e vetro, tramite un disimpegno si accede ad un ripostiglio, ad un w.c., completo di vaso igienico e lavandino, quest'ultima area è totalmente soppalcata, da questo si ha inoltre accesso ad una corte, ad uso esclusivo, in parte destinata a giardino su cui insiste un ripostiglio. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.2", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 1-3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 1-3, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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: € 16.728,20

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T
Trattasi di un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da un portone in ferro a due ante, al civico n. 11, inoltre dallo stesso locale si può accedere direttamente all'androne di ingresso dell'intero fabbricato, tramite una porta in legno tamburato. L'immobile è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino - garage e da un w.c. completo di vaso igienico e lavandino, è presente nella parte posteriore dell'immobile un'area soppalcata, dallo stesso si accede ad una corte, ad uso esclusivo, destinata a giardino. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.3", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 2-4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - garage, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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: € 16.444,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una completa di w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, una chiostrina. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 4, insieme al bene n.5, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino completo di w.c. Il bene in oggetto, n. 5, insieme al bene n.4, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 9, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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: € 97.505,16

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoidi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e un w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un salotto, una cucina - soggiorno, un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 6, insieme al bene n.7, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.IIa n. 1062, sub. n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, è sito in un area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.IIa n. 1062, sub. n. 7, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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.

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo sul quale insiste una tettoia e da un locale adibito a magazzino. Il bene in oggetto, n. 7, insieme al bene n.6, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, è sito in un'area posta sul margine settentrionale del centro storico del Comune di Bagheria (PA), censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 8, ricade insieme all'intero fabbricato all'interno delle zone territoriali omogenee "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), presa d'atto del Decreto di Approvazione ARTA n° 35 del 17 marzo 2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti dai relativi emendamenti tecnici approvati. La zona "B1 - tessuti urbani saturi della città consolidata" comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. 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. 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: € 99.442,32

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.140,50

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Caputo, n.66, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3944, Sub. 7, Categoria A10	Superficie	77,70 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato ad ufficio, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Caputo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici multipiano, nei pressi di via Paolo Borsellino e via Dante. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressocché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra, compreso piano attico, oltre piano cantinato. 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 del tipo piana praticabile in parte adibita a terrazza; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di cemento pomice; le tramezzature interne sono realizzate anch'esse in blocchi di cemento pomice; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo ai silicati con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Caputo, tramite un ingresso indipendente rispetto al complesso condominiale, posto al civico n. 66. L'immobile è costituito da un ambiente di ingresso destinato all'attesa, separato tramite una parete prefabbricata, del tipo leggera removibile, dall'ambiente ufficio, un disimpegno che distribuisce un w.c., completo di vaso igienico, lavandino e doccia, un ripostiglio e un locale deposito. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.1", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.IIa n. 3944, sub. n. 7.		
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 Caputo, n. 66, adibito ad ufficio, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.IIa n. 3944, sub. n. 7, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo proprietario ed eseguito Sig. **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.728,20

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 1-3, Categoria C2	Superficie	61,82 mq

Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in ogni sua parte.
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoid. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da una saracinesca in ferro avvolgibile, al civico n. 13. L'immobile è costituito da un ambiente destinato a magazzino suddiviso in due porzioni da pareti removibili in PVC e vetro, tramite un disimpegno si accede ad un ripostiglio, ad un w.c., completo di vaso igienico e lavandino, quest'ultima area è totalmente soppalcata, da questo si ha inoltre accesso ad una corte, ad uso esclusivo, in parte destinata a giardino su cui insiste un ripostiglio. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.2", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 1-3.
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 Carlo Puleo, n. 13, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 1-3, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario ed eseguito Sig. **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.444,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 2-4, Categoria C2	Superficie	54,40 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici non sono del tutto rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, non è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato a magazzino - garage, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni, 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoid. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadriati; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo tramite un ingresso indipendente, costituito da un portone in ferro a due ante, al civico n. 11, inoltre dallo stesso locale si può accedere direttamente all'androne di ingresso dell'intero fabbricato, tramite una porta in legno tamburato. L'immobile è costituito da un unico ambiente destinato a magazzino - garage e da un w.c. completo di vaso		

	igienico e lavandino, è presente nella parte posteriore dell'immobile un'area soppalcata, dallo stesso si accede ad una corte, ad uso esclusivo, destinata a giardino. Il bene in oggetto, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.3", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 2-4.
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 Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino, posto al piano terra, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 2-4, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis ****.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.505,16

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	130,18 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una completa di w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, una chiostrina. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 4, insieme al bene n.5, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 6.		
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 Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano primo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.lla n. 1062, sub. n. 6, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	30,27 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici non sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, non è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo, prospiciente la via Carlo Puleo e da un locale adibito a magazzino completo di w.c. Il bene in oggetto, n. 5, insieme al bene n.4, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.4", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 9.		
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 Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 9, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.442,32

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	128,99 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un unico 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 Carlo		

	<p>Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso centrale, che da una parte distribuisce la zona notte, alla quale si accede tramite un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e un w.c., mentre dall'altra parte, nella zona giorno, sono presenti: un w.c., un salotto, una cucina - soggiorno, un ripostiglio. E' dotato di due grandi balconi, prospicienti la via Carlo Puleo e un cortile. Il bene in oggetto, n. 6, insieme al bene n.7, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 7.</p>
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 Carlo Puleo, n. 11, adibito a civile abitazione, posto al piano secondo, a una elevazione fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 7, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Carlo Puleo, n.11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1062, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	30,03 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali, le superfici sono rifinite e sono presenti gli impianti tecnici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in ogni sua parte.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo di un unico 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 Carlo Puleo, dove è posto l'ingresso, ed altri edifici a schiera in adiacenza, nei pressi di via La Masa e via Mattarella. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzi e vani magazzini-stenditoi. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala posto in aderenza con la parte esterna dell'edificio. 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 del tipo piana con terrazzi praticabili oltre torrino scala; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo squadrate; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonaco del tipo LI-VIGNI con colorazione nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Carlo Puleo, tramite l'androne comune all'edificio, dal civico n. 11. L'immobile in oggetto è costituito da un terrazzo sul quale insiste una tettoia e da un locale adibito a magazzino. Il bene in oggetto, n. 7, insieme al bene n.6, costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n.5", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.12, part.lla n. 1062, sub. n. 8.</p>		
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 Carlo Puleo, n. 11, adibito a magazzino - stenditoio oltre terrazzo, posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 12, p.la n. 1062, sub. n. 8, al momento dell'accesso avvenuto in data 09/09/2022, risulta detenuto dal legittimo comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.
------------------------------	---