
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Manna Lynda, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

In data 24/08/2023, la sottoscritta Arch. La Manna Lynda, con studio in Via Vittorio Emanuele, 25 - 90018 - Termini Imerese (PA), email lyndalamanna@virgilio.it, PEC lyndalamanna@pec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il primo accesso viene espletato, previa comunicazione alle parti (All. A), in accordo tra tutti gli interessati alla procedura, in data 21/10/2023 alle ore 9.30 in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Livio Fiorani, e dei debitori. In tale sede, è stato possibile condurre operazioni di rilievo metrico e fotografico ed eseguire le indagini necessarie all'espletamento dell'incarico (All. B). Contestualmente alle operazioni di indagine presso il bene, il sottoscritto CTU, ha provveduto al reperimento di tutta la documentazione indispensabile all'assolvimento del compito recandosi presso gli uffici di competenza (Uffici Anagrafe, Ufficio Tecnico, Catasto, etc.).

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato (Coord. Geografiche: 38.057195378249574, 13.503047022970625).

DESCRIZIONE

Lotto sito in Bagheria (PA), Via Primo Incorvino n. 21, composto da intera proprietà di: appartamento al piano rialzato di una palazzina quadrifamiliare inserita in contesto condominiale, articolato da ingresso, cucina soggiorno, salone, due camere e bagno, con annesso giardino di pertinenza, per circa mq 70 escluse aree scoperte. Identificato in catasto al foglio **** Omissis ****

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina quadrifamiliare a due piani fuori terra (due unità per piano), inserita in un condominio composto da quattro distinte palazzine quadrifamiliari. Il lotto di sedime, identificato al catasto terreni con particella **** Omissis ****, ricade in zona omogenea del PRG definita "Zona E1-Verde Agricolo". I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via Primo Incorvino n. 21, ubicati in una zona urbana periferica di tipo rurale con espansione urbana a carattere residenziale.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è immersa in un contesto rurale ove non mancano villette e palazzine ad uso residenziale. L'accesso ai beni è agevole e sicuro. Un cancello automatico consente l'ingresso all'area condominiale con parcheggio interno ad uso esclusivo dei condomini. Il posto auto sui margini stradali non è sempre consentito o disponibile vista la discreta dimensione delle strade extraurbane. In fase di sopralluogo è stato possibile giungere facilmente al sito e visitare l'immobile che si affaccia su strada su due lati e su pertinenza interna condominiale per i restanti lati. Il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale e al progetto redatto e autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria **** Omissis ****. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali.

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

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

Bagheria è un comune italiano di 55.317 abitanti in provincia di Palermo. Dopo il capoluogo, è il comune più popolato della città metropolitana ed il dodicesimo della Sicilia, situato sulla costa tirrenica della regione a 15 Km dal capoluogo. La città di Bagheria sorge in una stretta piana a sud-est della città di Palermo, sovrastata dal Monte Catalfano insieme al Monte Consona e alla Montagnola di Serradifalco, dove si estendeva la cosiddetta Foresta della Bacaria. L'origine urbanistica di Bagheria ebbe inizio dall'edificazione del Palazzo Butera ad opera del principe Giuseppe Branciforti, ultimata nel 1658. Bagheria è detta anche Città delle Ville per le numerose ville e palazzi in essa presenti. La città di Bagheria dispone di una stazione ferroviaria molto trafficata e di una rete autostradale e urbana efficiente che collega la città con il capoluogo e gli altri comuni confinanti. La periferia nord della città è attraversata dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula che collega Messina a Palermo attraversando numerosi centri abitati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 1** – Intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla documentazione acquisita e come dichiarato nella relazione ex 567 c.p.c a firma del Notaio **** Omissis **** del**** Omissis ****, si evince che l'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del **** Omissis **** (All. E- atto di compravendita del**** Omissis ****). Anche le visure catastali riportano la dicitura "in regime di comunione dei beni"(cfr. All. D- visure catastali).

CONFINI

Il bene confina a Nord e a Est con strade interpoderali denominate rispettivamente Via Primo Incorvino e Via Incorvino, a Sud con unità immobiliare di altra proprietà (**** Omissis ****) inserita nel contesto condominiale, a Ovest con pertinenza condominiale confinante con terreno di tipo agricolo di altra proprietà (**** Omissis ****).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,90 m	rialzato
Giardino	118,00 mq	118,00 mq	0,18	21,24 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	rialzato
Veranda	13,80 mq	13,80 mq	0,95	13,11 mq	2,90 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				106,55 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				106,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto si compone di un appartamento al piano rialzato di una palazzina quadrifamiliare inserita in contesto condominiale, avente una superficie totale lorda di 70 mq. L'accesso all'appartamento è agevole e sicuro. Mediante cancello automatizzato si accede all'area pertinenziale di proprietà condominiale, ove è inserita l'unità immobiliare di interesse. Dal piano di campagna dell'area pertinenziale, adibita a parcheggio per i condomini, mediante una scala su prospetto principale, si accede all'unità immobiliare sita alla quota di circa +1,50 m. La porta di ingresso si apre sul disimpegno che si sviluppa in un breve corridoio ove ai lati si distribuiscono i vani abitativi, ovvero due camere da letto a nord est, un salone a nord, la cucina soggiorno e il bagno rispettivamente a nord ovest e sud. Dal salone, mediante balcone scoperto, si accede al giardino che guarda alla Via Primo Incorvino e che si estende lungo il perimetro esterno dell'unità immobiliare sino alla cucina. L'altezza interna è di 2,90 m.

Il bene si presenta in buone condizioni strutturali ma con evidente stato di scarsa manutenzione rispetto alle finiture interne ed esterne. Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare tracce di umidità nei vari vani, specialmente in cucina e nel salone (All. J). Le finiture interne sono di tipo economico. Nello specifico i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti parietali del bagno e della cucina in ceramica; gli infissi interni in legno, e quelli esterni sono in alcuni vani in pvc e in altri in alluminio (All. J). Non è presente impianto di riscaldamento. In alcune camere (cucina, salone e camera da letto) vi è l'impianto di climatizzazione con split (All. J). Il bagno è dotato di scaldacqua elettrico (All. J). L'impianto elettrico sottotraccia è adeguato alle direttive della Legge 46/90, collegato alla rete elettrica cittadina così pure l'impianto citofonico. Il condominio è dotato di videocitofono con visibilità dell'ingresso in corrispondenza del cancello, ma l'appartamento ha solo citofono tradizionale. Gli scarichi delle acque nere dei servizi sopra descritti sono convogliate alla rete fognaria cittadina. La riserva idrica per uso domestico-sanitario è gestita da ente privato con cisterna condominiale.

In sede di sopralluogo è emersa una parziale difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto in sanatoria per ciò che concerne il lato ovest ove è collocata la cucina/soggiorno. Infatti, la zona soggiorno annessa alla cucina è stata ricavata in una veranda che era, originariamente da progetto in sanatoria, aperta senza infissi e muri a perimetro. Pertanto la superficie catastale e di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto. Infine, nel balcone lato est vi sono infissi in PVC e parziale muratura, che ne chiudono il perimetro ma che possono essere facilmente dismessi (All. J). Pertanto la superficie sia catastale che di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto. Seppur la difformità potrebbe essere regolarizzata ai sensi della normativa vigente, trattandosi di immobile condominiale e di modifiche apportate al prospetto, e considerando l'insalubrità dell'ambiente (il tetto della veranda corrisponde alla soletta del balcone del piano superiore e l'ambiente mostra evidenti tracce di umidità), si ritiene opportuna la sua demolizione e pertanto il ripristino dei luoghi secondo il progetto autorizzato. Ai fini della stima, la superficie convenzionale che interviene nel valore immobiliare tiene conto della situazione planimetrica come da progetto autorizzato con concessione in sanatoria, e dunque della veranda e del balcone senza chiusure perimetrali, e i costi per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile verranno detratti in sede di stima (All. D, G, J, M).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **** Omissis **** al **** Omissis ****	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****
Dal **** Omissis **** al **** Omissis ****	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****
Dal **** Omissis **** al **** Omissis ****	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati **** Omissis ****

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
****	****	****	****	****	**** Omissis	****	**** Omissis	**** Omissis	****	****	****
Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	****	Omissis	****	****	Omissis	Omissis	Omissis
****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, e non si rilevano difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (All. D, G, J, M) a meno di una parziale discrepanza in

corrispondenza della zona cucina soggiorno, ove insiste una veranda chiusa perimetralmente che da progetto in sanatoria e catastalmente risulta essere una veranda aperta su due lati. Anche nel balcone lato salone si rilevano parziali chiusure con tramezzi e infisso in PVC che andrebbero demoliti vista l'assenza di autorizzazioni. Pertanto la superficie sia catastale che di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto. Seppur la difformità potrebbe essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20, trattandosi di immobile condominiale e di modifiche apportate al prospetto, e considerando l'insalubrità dell'ambiente (il tetto della veranda corrisponde alla soletta del balcone al piano superiore), si ritiene opportuno la sua demolizione e pertanto il ripristino dei luoghi secondo il progetto autorizzato. Si precisa che la superficie che interviene nella stima del valore immobiliare tiene conto della situazione planimetrica come da progetto autorizzato con concessione in sanatoria, e dunque della veranda aperta su due lati, e che i costi per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile verranno detratti in sede di stima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dal nucleo familiare dei proprietari. Insiste in area condominiale, pertanto vigono spese condominiali e spazi di pertinenza ad uso esclusivo dei condomini, come l'area che dal cancello di ingresso conduce alle varie palazzine quadrifamiliari e ove i residenti collocano i propri veicoli.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni strutturali ma con evidente stato di carente manutenzione rispetto alle finiture interne ed esterne. Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare tracce di umidità nei vari vani e specialmente in cucina e nel salone. Si evidenziano parziali distacchi di intonaco. Si ritiene necessario provvedere alla salubrità degli ambienti con eliminazione dell'umidità, risarcimento degli intonaci ammalorati e ritinteggiatura dei vani. Nel prospetto a nord si rilevano interventi di risarcimento dell'intonaco con cemento.

PARTI COMUNI

L'immobile insiste in area condominiale, pertanto vigono spese condominiali e aree di pertinenza ad uso esclusivo dei condomini, attualmente adibite a parcheggio dei veicoli di proprietà dei residenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento è dotato di giardino privato che costeggia la strada a est e nord, delimitato da muretto in cemento armato, rivestito in pietra, e sovrastante ringhiera in ferro battuto. L'immobile insiste in area condominiale, pertanto vigono spese condominiali e aree di pertinenza ad uso esclusivo dei condomini. Come specificato nel contratto di compravendita vi è comproprietà nelle proporzioni di legge delle parti comuni dell'edificio di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. compresa l'autoclave e locali tecnici ad essa destinati e pozzo nero (All. E).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'orientamento dell'asse principale dei beni rispetta la direzione est-ovest, ovvero con la disposizione del prospetto principale a ovest, e altri prospetti finestrati sui lati Nord ed Est (il lato sud è cieco in quanto adiacente ad altra unità immobiliare). L'unità immobiliare si colloca al piano rialzato di una palazzina quadrifamiliare che si eleva su due livelli, con due unità abitative per ogni piano. L'area condominiale è delimitata da muretto basso in cemento e sovrastante ringhiera in ferro; il muretto a confine stradale è rivestito con lastre in pietra (All. J). Il cancello d'ingresso all'area condominiale è in ferro battuto e automatizzato; è presente videocitofono seppur nell'immobile in questione ci sia citofono tradizionale. Le scale esterne in cemento armato e in ferro, con ringhiera in ferro, si trovano sul prospetto a est e consentono l'accesso indipendente ad ogni unità. L'anno di ultimazione dei lavori di costruzione risale al 1975.

Nello specifico la struttura è intelaiata in cemento armato con maglie regolari chiuse. La fondazione è in travi rovesce. Il terreno, in origine in pendenza, è stato livellato per la posa delle fondazioni. La parte sottostante al primo piano risulta alta circa 1,50 m per superare la pendenza della stradella condominiale che scende in direzione sud. Non esistono giunti tecnici. L'altezza del piano di gronda è di 7.30 m (lato mare) e 8.70 m (lato monte) sul piano di campagna circostante. I solai sono del tipo misto con travetti e laterizi. La copertura è a terrazzo calpestabile. Le scale esterne in cemento armato e ringhiera in ferro rendono ogni appartamento indipendente. I balconi sono dotati di ringhiera in ferro battuto. I materiali impiegati sono: calcestruzzo con Rbl 250 e acciaio tondino nervato. Il certificato di idoneità sismica del **** Omissis ****, a firma dell'Ing. **** Omissis ****, certifica che l'edificio è sismicamente idoneo alle prescrizioni della Legge 64/74 e relativi Decreti Ministeriali. L'intonaco interno è del tipo civile con ultimo strato di tonachina e l'altezza interna è di 2.90 m. Gli infissi esterni sono misti nei vari vani, realizzati in alluminio e in pvc, mentre le porte interne sono in legno. Il servizio igienico è composto da vaso, lavabo e doccia, e risulta direttamente areato mediante finestra; è dotato di scaldabagno elettrico e rivestimenti parietali in ceramica. I pavimenti dei vani interni sono in gres porcellanato (All. J). L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed è presente impianto citofonico (All. J). La riserva idrica per uso domestico è garantita da cisterna condominiale; l'acqua calda è gestita con scaldacqua elettrico collocato nel bagno. Gli scarichi delle acque nere sono convogliate alla rete fognaria cittadina. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma presenta impianto di climatizzazione con split in cucina, salone, e camera da letto con macchine collocata sui prospetti esterni (All. J). Lo stato di conservazione generale dell'intera struttura è buono, seppur si rilevano tracce di umidità e parziale distacco degli intonaci interni. Non si rilevano dissesti strutturali o degrado consistente dei materiali.

Non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla concessione edilizia in Sanatoria **** Omissis ****, seppur si constata una discrepanza tra la planimetria catastale e di progetto in sanatoria relativamente alla veranda della cucina soggiorno (All. D, G, J, M). Nello specifico la veranda è stata chiusa con infisso al lato ovest e parete di fondo a nord e sud ovest. Nel progetto autorizzato in sanatoria la veranda era aperta su due lati (All. D, G, J, M). Pertanto la superficie catastale e di progetto in sanatoria non coincidono con la superficie dello stato di fatto (All. D, G, J, M). Nonostante ciò, la difformità può essere risolta ripristinando lo stato dei luoghi demolendo la parete di tamponamento a nord e sud ovest, nonché il muretto e l'infisso a ovest. Si precisa che la superficie che interviene nella stima del valore immobiliare tiene conto del progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, nonché dei costi per ottemperare ai requisiti tecnici e normativi relativi all'immobile. Infine, sui lati est e ovest, vi è un giardino ad uso esclusivo dell'immobile, costeggiato dalla strada e delimitato da muretto in cemento armato con rivestimento in pietra, e sovrastante ringhiera in ferro battuto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dal nucleo familiare dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **** Omissis **** ****al **** Omissis ****	**** Omissis **** pari a 1/1 di piena proprietà	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
Dal **** Omissis **** ****al **** Omissis ****	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
Dal **** Omissis **** ****al **** Omissis ****	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			

Dal **** Omissis ****
****al ****
Omissis ****

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Dal **** Omissis ****
****al ****
Omissis ****

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto a **** Omissis **** per i diritti pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà, e **** Omissis **** per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà, per successione in morte di **** Omissis **** e deceduta in data **** Omissis ****. Dichiarazione di successione presentata a Palermo il **** Omissis **** in rettifica della formalità trascritta a Palermo i **** Omissis ****. Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta accettazione tacita di eredità del **** Omissis **** del **** Omissis **** e trascritto a Palermo **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Palermo il **** Omissis ****

**** Omissis ****

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Percentuale interessi: **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

N° repertorio: **** Omissis ****

N° raccolta: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a **** Omissis ****

Reg. gen**** Omissis ****

Quota: 1/1

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

Contro**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Intestazione: Concessione Edilizia in Sanatoria **** Omissis ****

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 31 della L. 47/85 e art. 26 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni).

L'immobile è stato completato nell'anno 1975 senza titolo autorizzativo, a seguito di richiesta dei precedenti proprietari il Comune di Bagheria ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria**** Omissis ****

Infine, come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Reg. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Bagheria (PA) il **** Omissis ****, secondo il «nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "E1" di Verde Agricolo" con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq, regolamentata dagli artt. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. vigente... nel P.R.G. vigente, come sopra approvato la rimanente piccolissima parte della particella **** Omissis **** ricade in "Sede Varia"». Inoltre, «Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Dal punto di vista dei vincoli territoriali: Tutta l'area, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, sono state sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003» (All. I).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

L'immobile è stato completato nell'anno 1975 senza titolo autorizzativo, a seguito di richiesta dei precedenti proprietari il Comune di Bagheria ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. **** Omissis ****. L'immobile è privo di certificazione energetica, seppur nell'atto di compravendita del**** Omissis **** la parte venditrice dichiara che l'immobile si classifichi energeticamente alla categoria "G" (All. E).

In sede di sopralluogo sono emerse parziali difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto in sanatoria. Infatti la veranda in corrispondenza della cucina, era originariamente una veranda aperta su due lati e non chiusa completamente come si rileva allo stato attuale (All. D, G, J, M).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli, ma spese condominiali non quantificate che gli attuali proprietari si impegnano a regolarizzare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 – intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato, inserita in contesto condominiale, articolato da ingresso, cucina soggiorno, salone, due camere e bagno, con annesso giardino di pertinenza, per circa mq 70 escluse aree scoperte. Identificato in catasto **** Omissis ****. L'unità immobiliare fa parte di una palazzina quadrifamiliare a due piani fuori terra (due unità per piano), inserita in un condominio composto da quattro distinte palazzine quadrifamiliari. Il lotto di sedime, identificato al catasto terreni con **** Omissis ****, ricade in zona omogenea del PRG definita "Zona E1-Verde Agricolo". I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via Primo Incorvino n. 21, ubicati in una zona urbana periferica di tipo rurale con espansione urbana a carattere residenziale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è immersa in un contesto rurale ove non mancano villette e palazzine ad uso residenziale. L'accesso ai beni è agevole e sicuro. Un cancello automatico consente l'ingresso all'area condominiale con parcheggio interno ad uso esclusivo dei condomini. Il posto auto sui margini stradali non è sempre consentito o disponibile vista la discreta dimensione delle strade extraurbane. L'immobile si affaccia su strada su due lati e su pertinenza interna condominiale per i restanti lati. Il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale e al progetto redatto e autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria**** Omissis ****. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **** Omissis **** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **51.750,00**.

Il CTU ha elaborato la stima secondo un unico lotto vista la titolarità, lo stato dei luoghi, l'ubicazione e la loro natura. Nella valutazione, la superficie convenzionale è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98.

Per la definizione del prezzo di mercato degli immobili in questione si è scelto di operare mediante il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo, basato su indagini di mercato di tipo dirette e indirette, consiste nel comparare il valore dell'immobile oggetto di stima con il valore di altri immobili aventi caratteristiche analoghe, esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato alla data cui è riferita la stima. Pertanto, i valori desunti tengono conto delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e delle quotazioni di agenzie immobiliari locali. Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Bagheria (PA) è emerso che il valore di mercato di immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame variano da un minimo di 480 €/mq a un massimo di 800 €/mq, per un valore medio di 640€/mq. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e per stato di manutenzione e conservazione. I valori indicati dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona denominata "Extraurbana/ZONE RURALI" del Comune di Bagheria, nel secondo semestre del 2022, riferiti a "Abitazioni di tipo economico" con stato conservativo normale, variano da un minimo di 475 €/mq a un massimo di 700 €/mq. Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto il CTU ritiene congruo il valore di 600,00 €/mq. In sintesi, stabilito il valore medio unitario dell'immobile in oggetto, può dirsi che il valore di mercato di un immobile è dato da:

$$V_m = V_{mu} \times Stot$$

con:

V_{mu} = valore medio unitario di mercato;

$Stot$ = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima;

In considerazione della formula precedentemente citata e del valore unitario appena stimato si ha:

$$\text{Valore definitivo} = 600,00 \text{ €/mq} \times 106,55 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{63.930,00}$$

Per un valore complessivo di € **63.930,00**.

Si fa presente che in relazione alle parziali difformità urbanistiche e catastali riscontrate dal sottoscritto CTU al suddetto prezzo di vendita dell'immobile verranno detratte:

- Spese presunte per la demolizione delle opere abusive in veranda e balcone e relativo smaltimento, per l'ammontare di € 1.500,00;

- Spese presunte relative a fornitura e collocazione di infisso in cucina lato veranda: € 800,00.

- Spese presunte relative all'aggiornamento planimetrico catastale mediante DOCFA (tributi catastali ed onorario per competenze tecniche): € 250,00.

- Spese presunte rilascio certificato di agibilità: € 250,00.

- Spese per il rilascio del certificato energetico: € 250,00.

L'importo delle spese in detrazione risulta stimato per un totale di € 3.050,00.

Al valore complessivo di vendita va, inoltre, sottratta la riduzione rispetto al valore di mercato del 15% per immediatezza della vendita.

Pertanto il valore finale di stima è di € 51.748,00 arrotondato a € **51.750,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 – piena proprietà di appartamento Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato	106,55 mq	550,00 €/mq	€ 60.880,00	100,00%	15%	€ 51.750,00
					Valore di stima:	€ 51.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 18/12/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Comunicazioni alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. C - Certificati di residenza attuale e storico, estratto di matrimonio
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. D - Documentazione catastale (visure, mappe e planimetrie)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - All. E - Copia atto di compravendita e atti di proprietà precedenti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. F- Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. G - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H - Certificato di successione
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. I- CDU del Comune di Bagheria
- ✓ N° 1 Foto - All. J - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. K - Documentazione grafica (planimetrie reali, planimetrie di progetto e catastali, sovrapposizioni)
- ✓ Google maps - All. L - Viste aeree
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. M - sovrapposizione catastale e foto satellitari
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. N - Valutazioni OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 – intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato, inserita in contesto condominiale, articolato da ingresso, cucina soggiorno, salone, due camere e bagno, con annesso giardino di pertinenza, per circa mq 70 escluse aree scoperte. Identificato in catasto **** Omissis ****. L'unità immobiliare fa parte di una palazzina quadrifamiliare a due piani fuori terra (due unità per piano), inserita in un condominio composto da quattro distinte palazzine quadrifamiliari. Il lotto di sedime, identificato al catasto terreni con particella **** Omissis ****, ricade in zona omogenea del PRG definita "Zona E1-Verde Agricolo". I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via Primo Incorvino n. 21, ubicati in una zona urbana periferica di tipo rurale con espansione urbana a carattere residenziale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è immersa in un contesto rurale ove non mancano villette e palazzine ad uso residenziale. L'accesso ai beni è agevole e sicuro. Un cancello automatico consente l'ingresso all'area condominiale con parcheggio interno ad uso esclusivo dei condomini. Il posto auto sui margini stradali non è sempre consentito o disponibile vista la discreta dimensione delle strade extraurbane. L'immobile si affaccia su strada su due lati e su pertinenza interna condominiale per i restanti lati. Il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale e al progetto redatto e autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. **** Omissis ****. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali. Identificato al catasto Fabbricati - **** Omissis **** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 51.750,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - **** Omissis ****	Superficie	106,55 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni strutturali ma con evidente stato di scarsa manutenzione rispetto alle finiture interne ed esterne. Si rilevano tracce di umidità nei vari vani e specialmente in cucina e nel salone. Si evidenziano parziali distacchi di intonaco. Si ritiene necessario provvedere alla salubrità degli ambienti con eliminazione dell'umidità, risarcimento degli intonaci ammalorati e ritinteggiatura dei vani. Nel prospetto a nord si rilevano interventi di risarcimento dell'intonaco con cemento.		
Descrizione:	Intera proprietà di appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Primo Incorvino n. 21, piano rialzato, inserita in contesto condominiale, articolato da ingresso, cucina soggiorno, salone, due camere e bagno, con annesso giardino di pertinenza, per circa mq 70 escluse aree scoperte. Identificato in catasto al foglio **** Omissis ****. L'unità immobiliare fa parte di una palazzina quadrifamiliare a due piani fuori terra (due unità per piano), inserita in un condominio composto da quattro distinte palazzine quadrifamiliari. Il lotto di sedime, identificato al catasto terreni con particella **** Omissis ****, ricade in zona omogenea del PRG definita "Zona E1-Verde Agricolo". I beni oggetto della procedura si trovano nel territorio di Bagheria (PA) in via Primo Incorvino n. 21, ubicati in una zona urbana periferica di tipo rurale con espansione urbana a carattere residenziale. L'accesso agli immobili avviene dalla strada urbana suddetta, la quale è ben connessa con il centro di Bagheria e con l'autostrada e la strada statale per Palermo-Trapani e Messina-Catania. La sua posizione è immersa in un contesto rurale ove non mancano villette e palazzine ad uso residenziale. L'accesso ai beni è agevole e sicuro. Un cancello automatico consente l'ingresso all'area condominiale con parcheggio interno ad uso esclusivo dei condomini. Il posto auto sui margini stradali non è sempre consentito o disponibile vista la discreta dimensione delle strade extraurbane. L'immobile si affaccia su strada su due lati e su pertinenza interna condominiale per i restanti lati. Il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale e al progetto redatto e autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. **** Omissis ****. Non si rilevano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale e a quanto autorizzato dagli enti comunali. Valore di stima del bene: € 51.750,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.tepo		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi occupato dal nucleo familiare dei proprietari.		