

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.136,90</b> .....	20

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio in \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, piano 2

## DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via G. Verdi dove è posto l'ingresso e la via Lombino e via Bellini, ed altri edifici a schiera in adiacenza.

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

L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile in parte con veranda. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con veranda; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; 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 del bianco.

L'accesso all'immobile avviene dalla via G. Verdi, tramite l'ingresso comune al fabbricato, dal civico n. 41. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso- disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una cucina con soppalco, un salotto. E'dotato di due balconi, prospicienti la via G. Verdi, accessibile dal salotto, mentre l'altro prospiciente la via Bellini, accessibile dalla camera da letto, le finestre invece si affacciano sulla via Lombino.

Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1032, sub. n. 4.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 01/03/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 01/03/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Isola di Capo Rizzuto. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell' immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 19/02/2024. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

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

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Bagheria (PA). Gli eseguiti Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 23/09/1993 e hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.11 del Comune di Bagheria (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.Illa n. 1032, sub. n. 4.

Tale cespite confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con la via Lombino; a Est e Sud-Est con la via G. Verdi dove è posto l'ingresso principale al civico n. 41; a Sud con la part.Illa n. 1608, ovvero un altro edificio a più elevazioni; a Sud-Ovest e Ovest con via Bellini, tutte identificate al foglio di mappa n. 11 del Comune di Bagheria (PA).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,40 mq	93,95 mq	1	93,95 mq	3,30 m	2
Balcone scoperto	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

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 95,85.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,49

		Piano 2
Dal 01/01/1992 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Variazione piano tariffario" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 11/09/2002 al 19/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Sostituzione identificativo catastale" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 19/11/2002 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani " Cambio di proprietà" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 16/11/2007 al 07/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Variazione per diversa distribuzione" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 07/01/2008 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Cambio di proprietà" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 17/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Variazione piano tariffario" Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 104 mq Rendita € 267,27 Piano 2

## 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	1032	4		A3	2	4,5	104 mq	267,27 €	2	

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 RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:**

Dal sopralluogo effettuato, in data 18/04/2024, presso il Comune di Bagheria (PA), in via G. Verdi, n. 41, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, categoria A/3, abitazioni di tipo economico, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

**REGOLARIZZABILI MEDIANTE:**

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

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

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

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via G. Verdi n. 41, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'ingresso e il vano scala, oltre la facciata, la struttura, etc.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), via G. Verdi n. 41, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via G. Verdi dove è posto l'ingresso e la via Lombino e via Bellini, ed altri edifici a schiera in adiacenza. L'isolato è sito sul margine nord-occidentale del centro urbano di Bagheria.

Trattasi di un edificio realizzato nella seconda metà degli anni '50 del Novecento, costruito con Licenza Edilizia del 29/04/1955 per il piano Terra e Primo, con Licenza Edilizia del 16/04/1956 per il piano Secondo e Terrazzo.

La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a schiera, in pianta ha una forma pressoché rettangolare, a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile in parte con veranda.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con veranda; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; 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 del bianco.

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. 1032, sub. n. 4.

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

L'accesso all'immobile avviene dalla via G. Verdi, tramite un portone in ferro, dal civico n. 41 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina con soppalco, un salotto.

E'dotato di due balconi, prospicienti uno la via G. Verdi accessibile dal salotto e l'altro prospiciente la via Bellini accessibile dalla camera da letto, le finestre invece si affacciano tutte sulla via Lombino.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,30. La superficie residenziale netta è uguale a mq 75,40, quella non residenziale, ovvero dei balconi mq 7,60 e del soppalco mq 2,60, la superficie lorda è pari a 93,95 mq.

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

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si



evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

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

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in ceramica, anche i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico ad una altezza di 2,20 h. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, colore verde all'esterno e colore bianco all'interno, con vetri singoli e persiane sempre in alluminio solo nelle porte-finestre.

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

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, di riscaldamento - raffrescamento a fan coil, telefonico, televisivo, citofonico. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso caldaia a metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, al momento dell'accesso avvenuto in data 18/04/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002 al 07/01/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/11/2002	22163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palermo	27/11/2002	1818			
Dal 07/01/2008 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/01/2008	50896	6253
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	15/01/2008	2021	1270
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	08/01/2008	38	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 19/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 15/01/2008  
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 508  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/01/2008  
N° repertorio: 50897  
N° raccolta: 6254

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 19/02/2024  
Reg. gen. 8198 - Reg. part. 6562  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Bagheria (PA), via G. Verdi n. 41, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata"secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020.

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

- indice fondiario massimo  $I_f = 5 \text{ mc/mq}$
- altezza massima  $H_m = 11 \text{ ml}$
- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 13/05/2024, prot. n. 33163/2024, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami dal Settore Tecnico - Edilizia Privata, del Comune di Bagheria(PA), del 21/05/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in

Bagheria (PA), via G. Verdi, n. 41, identificato quale appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia del 29/04/1955, per il Piano Terra e il Piano Primo, intestata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Licenza Edilizia del 26/04/1956, per il Piano Secondo e Piano Terzo-terrazzo, intestata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 993/1 - 1085, del 23/02/1960, intestato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### IMPIANTI:

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

#### DIFFORMITA' RISCOstrate E REGOLARIZZAZIONE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Bagheria (PA), via Giuseppe Verdi, n. 41, identificato quale appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, degli elaborati acclusi ai titoli abilitativi, in particolare Licenza Edilizia del 26/04/1956, per il Piano Secondo e Piano Terzo-terrazzo, si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme per i seguenti aspetti:

- diversa organizzazione degli spazi interni attraverso la realizzazione di:
  - a. maggiore dimensione del vano soggiorno;
  - b. un unico disimpegno in luogo di un ingresso e un corridoio;
  - c. diversa posizione del vano w.c.;
  - d. ampliamento del vano cucina comprendente parte della scala e l'intero ripostiglio;
- difforme posizione delle aperture prospiciente via Lombino, quale conseguenza della riorganizzazione dei vani;
- diversa dimensione planimetrica della scala;
- differente forma dei balconi.

#### REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti la modifica dell'articolazione della scala condominiale, della diversa forma dei balconi, della distribuzione interna e delle aperture, è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere regolarizzate.

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 € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 4.000,00 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 sito in Bagheria (PA), via G. Verdi n. 41, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, part.lla n. 1032, sub. n. 4 è libero da vincoli o oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Il bene posto in vendita, sito nel Comune di Bagheria (PA), è costituito da un immobile destinato ad uso residenziale, sito nella via G. Verdi, n. 41, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, posto al piano secondo.

### LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via G. Verdi, n. 41, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al fg. di mappa n. 11, part.lla n. 1032, sub. n. 4, piano secondo, categoria A/3, classe 2, abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, con superficie catastale di 104,00 mq, rendita catastale pari a € 267,27, in ottimo stato di manutenzione.

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

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

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

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

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari 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 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 Maggio 2024 sono stati richiesti in media € 885,00/mq, contro i € 894,00/mq registrati il mese di Maggio 2023 (con una diminuzione del 1,01 % 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 Settembre 2023, con un valore di € 919,00 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 nelle zone di sviluppo del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni di 2° fascia registra un valore minimo di € 570,00/mq, un valore massimo di € 840,00/mq, e un prezzo medio di € 705,00/mq.

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

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 70 mq e i 100 mq, ottimo stato di conservazione, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA).

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

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

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque 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 Abitazioni civili di tipo economico, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 620,00 ad un massimo di €/mq 820,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, 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 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 G. Verdi dove è posto l'ingresso e la via Lombino e via Bellini, ed altri edifici a schiera in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile in parte con veranda. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con veranda; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; 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 del bianco. L'accesso all'immobile avviene dalla via G. Verdi, tramite l'ingresso comune al fabbricato, dal civico n. 41. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso- disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una cucina con soppalco, un salotto. E' dotato di due balconi, prospicienti la via G. Verdi, accessibile dal salotto, mentre l'altro prospiciente la via Bellini, accessibile dalla camera da letto, le finestre invece si affacciano sulla via Lombino. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.IIa n. 1032, sub. n. 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 80.514,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1955), dalla consistenza, circa 90,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato

di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 840,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla massimo dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bagheria (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, piano 2	95,85 mq	840,00 €/mq	€ 80.514,00	100,00%	€ 80.514,00
Valore di stima:					€ 80.514,00

Valore di stima: € 80.514,00

#### 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	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 62.136,90**

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

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

Palermo, li 01/07/2024

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



- ✓ Altri allegati - Allegato\_A\_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_B\_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_C\_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_D\_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_E\_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_F\_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_G\_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_H\_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_I\_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_L\_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 21/06/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, 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 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 G. Verdi dove è posto l'ingresso e la via Lombino e via Bellini, ed altri edifici a schiera in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile in parte con veranda. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con veranda; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; 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 del bianco. L'accesso all'immobile avviene dalla via G. Verdi, tramite l'ingresso comune al fabbricato, dal civico n. 41. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso- disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una cucina con soppalco, un salotto. E' dotato di due balconi, prospicienti la via G. Verdi, accessibile dal salotto, mentre l'altro prospiciente la via Bellini, accessibile dalla camera da letto, le finestre invece si affacciano sulla via Lombino. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1032, sub. n. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4, Categoria A3.

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 G. Verdi n. 41, appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, categoria A/3, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata "secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria (PA), approvato con Decreto Arta n° 35 del 17/03/2017 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020. Sono classificate "B1" - Tessuti urbani saturi della città consolidata" le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo  $I_f = 5 \text{ mc/mq}$  - altezza massima  $H_m = 11 \text{ ml}$  - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è

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

**Prezzo base d'asta: € 62.136,90**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.136,90**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagheria (PA) - via Giuseppe Verdi n. 41, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1032, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano secondo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via G. Verdi dove è posto l'ingresso e la via Lombino e via Bellini, ed altri edifici a schiera in adiacenza. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano secondo. L'intero fabbricato è a pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile in parte con veranda. Il collegamento verticale delle diverse unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala rivestito in marmo. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; il corpo scala è realizzato in c.a.; la copertura è piana, parte del tipo a terrazza calpestabile con veranda; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; 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 del bianco. L'accesso all'immobile avviene dalla via G. Verdi, tramite l'ingresso comune al fabbricato, dal civico n. 41. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso- disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una cucina con soppalco, un salotto. E' dotato di due balconi, prospicienti la via G. Verdi, accessibile dal salotto, mentre l'altro prospiciente la via Bellini, accessibile dalla camera da letto, le finestre invece si affacciano sulla via Lombino. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1032, sub. n. 4.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto, sito in Bagheria (PA), appartamento ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 11, p.lla n. 1032, sub. n. 4, al momento dell'accesso avvenuto in data 18/04/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis ****.		