
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **71/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1° interno DX, di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Esperto alla stima: Arch. Giuseppina Di Salvo
Codice fiscale: DSLGPP70B48C074I
Partita IVA: 05466400826
Studio in: Via Francesco Baracca 18 - 90014 Casteldaccia
Telefono: 3398805175
Email: giusidialvo@libero.it
Pec: giuseppina.disalvo2@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 27/09/2023 alle ore 10:30 nel Comune di Bagheria (PA) in Via Lucrezio n° 4, in conformità a quanto stabilito dal Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi con Decreto del 03/08/2023, come concordato unitamente con il Dott. Fabio Marcellino, Custode Giudiziario relativamente all'immobile oggetto della procura.

In questa data sono state effettuate delle verifiche metriche e fotografiche.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1° interno DX, di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 2054, subalterno 5

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1° interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

1/2 [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

Oggi Coniugata [REDACTED].

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

3. Stato di possesso

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1° interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria dell'immobile.

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria - Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

[REDACTED]

6. Comproprietari

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

7. Misure Penali

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria (PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Lucrezio n. 4 - Comune di Bagheria(PA) - 90011

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1°interno DX,
di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

Valore complessivo intero: 83.540,63

Prezzo base asta: 81.040,63

Beni in **Bagheria (PA)**

via Lucrezio n. 4

Lotto: 001 - Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al Piano 1° interno DX, di un edificio sito in via Lucrezio n. 4 nel Comune di Bagheria (PA)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagheria (PA) CAP: 90011 via Lucrezio 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Stato Civile:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Ulteriori informazioni sul debitore:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 per ciascuno

foglio 13, particella 2054, subalterno 5, indirizzo Via Lucrezio 6, piano primo, interno destro, comune Bagheria (PA), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale mq 121, Escluse aree scoperte mq 117, rendita € 537,12.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo sono emerse irregolarità nella distribuzione interna dei vani, tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del 30/07/1986, depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Docfa per variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00



Foto satellitare





Foto satellitare

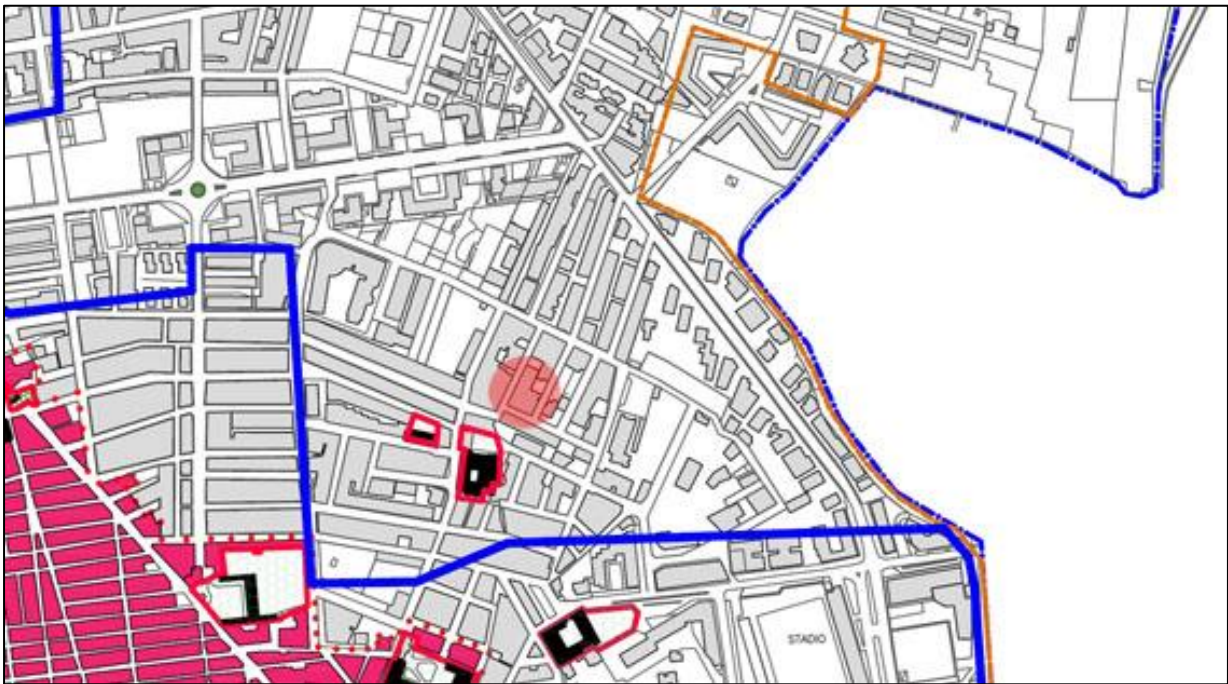




Piano Regolatore Generale

DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI		
LEGENDA		
SIMBOLO / ZONA OMOGENEA	DEFINIZIONE	SIMBOLO
A	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (11)	• • • • •
A1	EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE CON PERTINENZE, GIARDINI STORICI E AREE DI CONTESTO	
A2	TESSUTI URBANI DI VALORE STORICO AMBIENTALE	
B	B1 TESSUTI URBANI SATURI DELLA CITTA' CONSOLIDATA	B1
	B2 AREE URBANE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO	B2
	B3 AREE URBANE DI MARGINE DI COMPLETAMENTO	B3
	B4 AREE URBANE DI COMPLETAMENTO E/O SATURE CON PIANI URBANISTICI ESECUTIVI OPERANTI (P. di L. e P. di Z.)	B4
	B5 AREE URBANE DI MARGINE CON SOTTOUTILIZZAZIONE DELLE CUBATURE E FENOMENI DIFFUSI DI ABUSIVISMO EDILIZIO - ZONA DI COMPENSAZIONE	ELIMINATE CON D.DIR N° 35/17
C	C1 ESPANSIONE URBANA CON TIPOLOGIA IN LINEA E/O A SCHIERA	C1
	C2 ESPANSIONE URBANA CON TIPOLOGIA EDILIZIA CASE SINGOLE E/O A SCHIERA	C2
	C3 ESPANSIONE URBANA CON TIPOLOGIA EDILIZIA CASE	C3

Legenda PRG



Planimetria dei vincoli Territoriali

VINCOLI TERRITORIALI		VINCOLI TERRITORIALI	
LEGENDA		LEGENDA	
DESCRIZIONE	SIMBOLO	DESCRIZIONE	SIMBOLO
PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (1)	•••••	Pa PARCO ARCHEOLOGICO ZONA "P" (2)	[Red hatched pattern]
EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE CON PERIMETRO, GIARDINI STORICI E AREE DI CONTESTO	[Green hatched pattern]	Aa PARCO ARCHEOLOGICO ZONA "A" (2)	[Red hatched pattern]
LINDEA DI ABBINAMENTO DAL LIMITE dalla zona iscritta a Zona Storica (1) (2) - dal distretto (1) - dal distretto (2) - dalla strada e marciapiede (1) - dalla strada (2) - dal Sema Elettrico (1)	[Dashed line]	NTO ARCHEOLOGICO (2)	[Red hatched pattern]
AREE DELLE CAVE ATTIVE (1)	[Yellow hatched pattern]	DACCIONE E CORSI D'ACQUA (1)	[Blue wavy pattern]
AREE DELLE CAVE INATTIVE (2)	[White hatched pattern]	PALDO - VALLE (1)	[Blue wavy pattern]
ISC - VITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (2)	[Dashed line]	FASCE DI RISPETTO DEI FIANCHI E DEI CORSI D'ACQUA (1)	[Blue hatched pattern]
PERICOLOSITA' SISMICA (2)	[Blue hatched pattern]	AREE SOGGETTE A VIUCOLO SISMOLOGICO (2)	[Blue hatched pattern]
AREA SOGGETTA A FRANGI (1)	[Red hatched pattern]	AREE SOGGETTE A CROLLI E RIALZAMENTI (1)	[Blue hatched pattern]
AREE ESCLUSE DAL VIUCOLO PAESIAGGISTICO (2) (Piano urbanistico Comunale con la separazione strutturale, d'antropologia, storico-paesaggistica)	[Dashed line]	FAGLIA CERTA E PRECISITA (2)	[Blue hatched pattern]
FRONTI SEGLI SOTTOPOSTI A VIUCOLO PAESIAGGISTICO (2)	[Yellow hatched pattern]	DISTANZA DALLA BATTIGIA (2) - FASCE DEL M. 100 - 200 - 300 - 400	[Blue hatched pattern]
SUCCI PERCORSI DAL FUOCO (1)	[Red hatched pattern]	CONFINI TERRITORIALE COMUNALE	[Red hatched pattern]
PALAT (Area ex Zona Militare e Zona Elettrica (1) - PALAT (Elettrica) (2)	[Dashed line]	FERROVA	[Blue hatched pattern]
FANCIAMPAIONE ALL'AREA ISC (1) (2) art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)	[Dashed line]		
VIUCOLO DI TUTELA DELL'EDIFICIO VILLA DE CORDOVA PER UN OTTORIO DI M. 400	[Dashed line]		
PERIMETRO DEL PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DI MONTE CATALFANO	[Yellow hatched pattern]		
PERIMETRO DI DELINEAZIONE DELLA FRAZIONE DI ASPRA (D.C. N° 409 DEL 27/02/1976)	[Yellow hatched pattern]		
PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DI CUSALLARE (D.L. 761/87 (D.C. N° 21 DEL 27/03/1972)	[Yellow hatched pattern]		
DELINEAZIONE CENTRO ABITATO - L. 86/71 APPROVATO CON D.C. N° 14 DEL 14/04/1971	[Yellow hatched pattern]		

Legenda Vincoli Territoriali



Aerofotogrammetria



Estratto mappa catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto della presente, sorge in una zona di espansione del centro abitato del Comune di Bagheria caratterizzata da edilizie abitative residenziali. E' ubicato in via Lucrezio con accesso dal civico 4, facilmente raggiungibile dalle arterie principali di Bagheria, via Papa Giovanni XXIII, via Bernardo Mattarella. La costruzione di cui fa parte l'immobile in oggetto è composto da cinque elevazioni fuori terra. Il piano terra adibito a magazzini mentre i piani superiori destinati a civile abitazione. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo e ricco di servizi; è dotata di attività commerciali di prima necessità. Zona molto centrale dalla quale si può raggiungere facilmente il centro storico. La via Lucrezio è dotata di spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile, presenza di servizi, scuole pubbliche e luoghi di culto.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Palermo.

Attrazioni paesaggistiche: Capo Zafferano, Spiaggia dei Francesi, Scoglio della Formica, Porticello (Frazione di Santa Flavia)..

Attrazioni storiche: Palazzo Villarosa, Villa Palagonia, Villa Cattolica, Villa Valguarnera, Museo Guttuso, Villa San Cataldo, Palazzo Butera, Chiesa Madre, Chiesa Santo Sepolcro..

Principali collegamenti pubblici: Autostrada E90 Km 3, Aeroporto di Palermo km 50, Stazione Ferroviaria di Bagheria Km 1,5

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, oggetto della presente, è costituita da un appartamento posto al piano primo, a destra salendo le scale condominiali, di un fabbricato a 5 elevazioni fuori terra.

L'intero edificio è stato costruito dai precedenti proprietari in assenza delle prescritte autorizzazioni. Per esso è stata presentata in data [REDACTED], Istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED]. Come da dichiarazione allegata all'Istanza di Condono, i lavori inerenti la costruzione dell'immobile hanno avuto fine entro Aprile del 1986.

In data 18/11/2016 è stata redatta Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10.08.2016, equivalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, registrata al Comune di Bagheria il 07/02/2017 al n. 6. L'appartamento sito in via Lucrezio n. 4, è destinato a civile abitazione ed è composto da: ingresso su ampio soggiorno, una camera da letto singola con piccolo ripostiglio/armadio, un servizio, una camera da letto matrimoniale, cucina abitabile, un vano studio dal quale si accede ad un ampio ripostiglio, un balcone sul prospetto principale sul quale si affacciano cucina, soggiorno e studio, mentre gli altri vani prendono luce diretta dal retro prospetto.

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: Primo a destra salendo le scale condominiali

L'edificio è stato costruito nel: entro Aprile del 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento internamente si presenta in buone condizioni, luminoso, ventilato dai due fronti. Tuttavia non ha una buona esposizione panoramica e l'edificio in cui è collocato non possiede ascensore; il prospetto principale non è rifinito ed il balcone presenta delle fessurazioni e distacco di intonaco.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: sufficienti ;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ; condizioni: sufficienti ;
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio e vetro ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ;

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; diffusori: convettori ; condizioni: sufficienti ; conformità: da collaudare ;
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: sufficienti ; conformità: da collaudare ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; rete di distribuzione: tubi in polipropilene ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

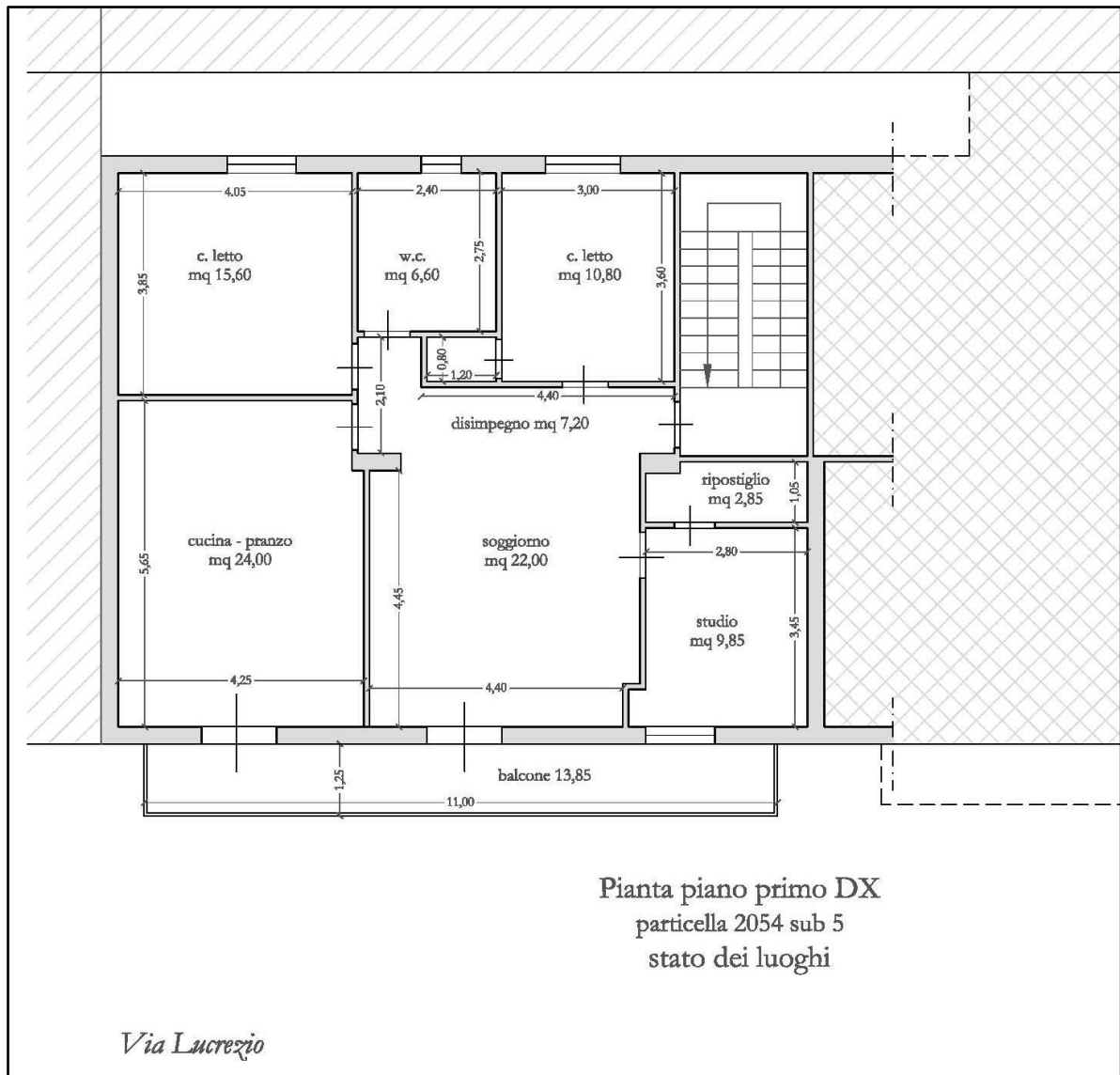
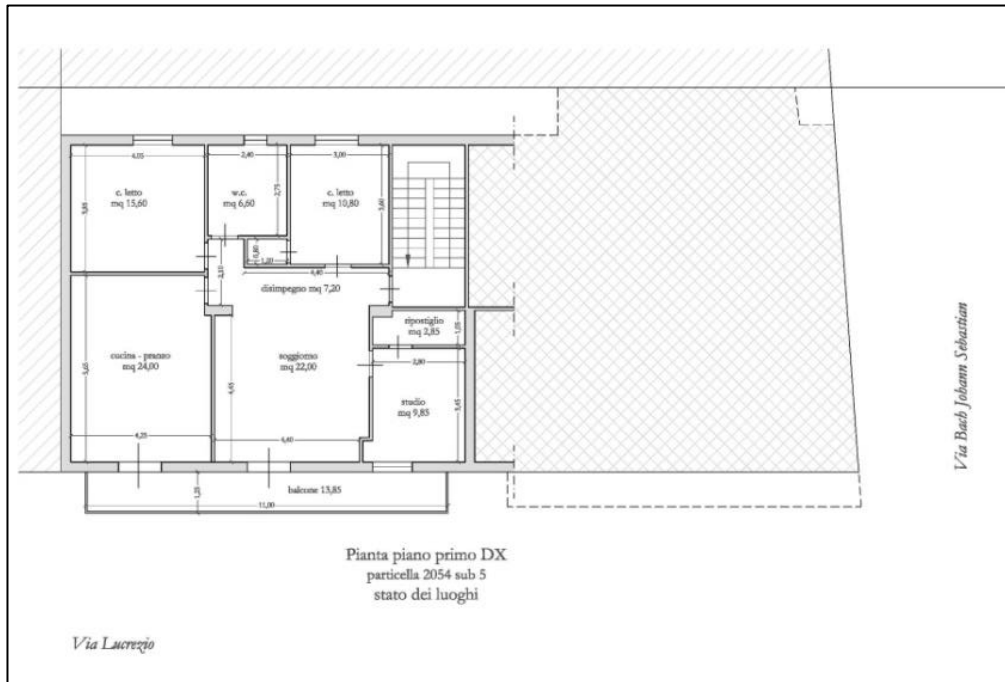
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





Pianta stato dei luoghi



Prospetto Intero immobile



Prospetto unità immobiliare



Soggiorno



Camera da letto matrimoniale



Camera da letto



Camera studio



Bagno



Ripostiglio



Ripostiglio/armadio



Disimpegno



Balcone



Ingresso condominiale



Balcone fronte principale – assenza di finitura dei paramenti murari



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti : [REDACTED] **proprietari ante ventennio,**
 fino al **18/06/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED].

Proprietari [REDACTED], per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e [REDACTED], per i
 diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;
 dal 19/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]
 [REDACTED]; registrato a Palermo, [REDACTED]
 [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3376/c

Intestazione: Pratica di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Mantenimento di un immobile di cinque piani fuori terra

Oggetto: Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per un edificio destinato a civile abitazione realizzato senza atti autorizzativi

Presentazione Istanza di Sanatoria in data [REDACTED]

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 18/11/2016 è stata redatta **Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28** della L.R. n. 16 del 10.08.2016, **equivalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria**, registrata al Comune di Bagheria il 07/02/2017 al n. 6

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'unità abitativa è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagheria e autorizzato con Perizia Giurata del 18/11/2016 ai sensi dell'art. 28 equivalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva) mediante pagamento della sanzione pecuniaria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato al Comune

CILA in sanatoria (oneri comunali e spese tecniche): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

4.2 Conformità urbanistica:

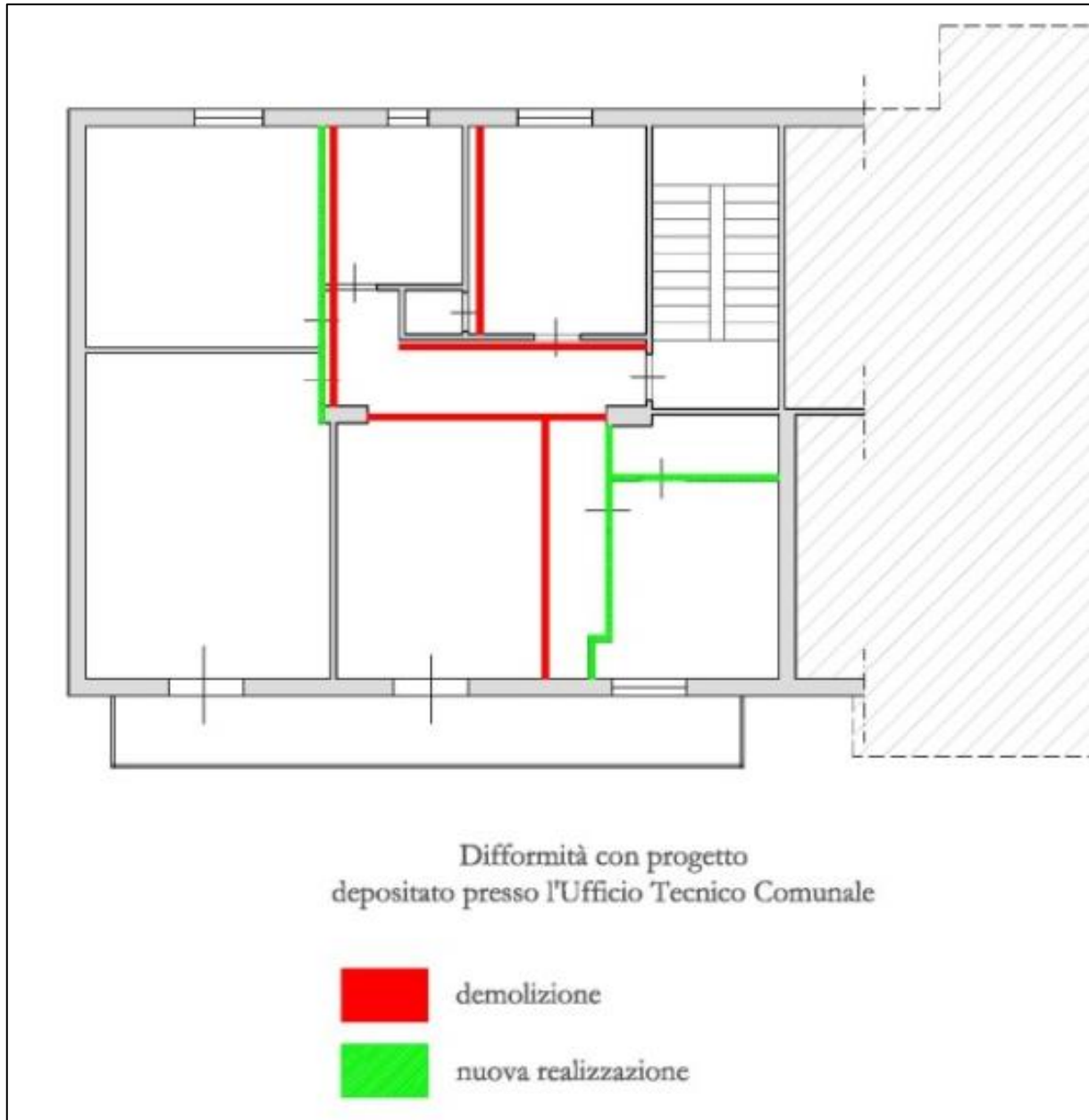
Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto dirigenziale n. 35 del 15 marzo 2017 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Bagheria
Zona omogenea:	ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle zone A: « B2 »: Aree urbane con sottoutilizzazioni delle cubature e fenomeni
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 74 del 09/10/2013 – e successivo Presa d'atto del Decreto di approvazione arta n° 35 del 17 marzo 2017, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 12/08/2020 con le modifiche discendenti
Zona omogenea:	« B2 »: Aree urbane con sottoutilizzazioni delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio;
Norme tecniche di attuazione:	Zona « B2 »: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ - altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$. - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici adiacenti 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 chiostre. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione.

	<p>ne 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. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B2" 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 sud-detto 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.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m.
Volume massimo ammesso:	l'intera superficie edificabile per 4 mc al mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:


Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si riscontrano difformità urbanistiche



Sovrapposizione stato dei luoghi e progetto depositato al Comune

MOD. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MONDRIAN
N. 10.000.402



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. M. 11/11/1988 - L. 11/11/1988 - G. 11/11/1988)

Lire
150


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BASHERIA** Via **6-7** n° **6**
 Ditta **LO PIPARO GIOVANNI** n. il 24-1-1941 a **BASHERIA** proprietario **MINO GIUSEPPE** n. il 20-8-1945 a **BASHERIA** proprietario (*)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**

(1) **CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE**

PIANO PRIMO h = m 3.00

ditta **GIALLO MBARDO**

ditta **DUCATO**




Via **6-7**


Sovrapposizione con planimetria catastale

VIA 6-7
direzionalecatasto edilizio urbano

0945862




ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>PARTITA</p> <p>FOLLIO 43</p> <p>MAPPALE</p> <p>Sub 5</p>

Completato dall' **INGEGNERE**
SALVATORE GALIOTO
 Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI** N° 2366
 della Provincia di **PALERMO**
 nata 26-6-86
 Firma: *Salvatore Galimoto*



Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di comproprietaria dell'immobile

Note: Occupato [REDACTED] con decreto di fissazione udienza n. cronol. [REDACTED] del [REDACTED], **viene assegnato il godimento della casa alla** [REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 240 .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Importo a debito € 19,40 del mese di dicembre 2023

Millesimi di proprietà: 103,46

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
		127,00		117,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2023

Zona: centro urbano (Bagheria)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore commerciale di una unità immobiliare destinata a civile abitazione di tipo economico, facente parte di una costruzione situata nel Comune di Bagheria (PA) in una zona di espansione edilizia con fenomeni diffusi di abusivismo edilizio, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità.

Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche, grado di finitura, dotazioni di impianti, tenuto conto del relativo stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Bagheria;

Ufficio tecnico di Bagheria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare - OMI Agenzia delle Entrate - Agenzie Immobiliari locali.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **750** - parametro ottenuto dalla media dei prezzi medi OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e Agenzie immobiliari Locali.;

Altre fonti di informazione: Per la determinazione al mq dell'immobile è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, le quotazioni del **Borsino Immobiliare** nonché le **principali agenzie immobiliari operanti nella zona**. A seguito dell'analisi delle Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate, con ubicazione in zona B2 zona di espansione edilizia con fenomeni diffusi di abusivismo edilizio (Bagheria), si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra € 500,00 e € 750,00, mentre dall'analisi delle Banche dati del Borsino Immobiliare si è riscontrato per la medesima zona un valore medio unitario al mq € 711,00, per quanto riguarda le Agenzie Immobiliari locali, un valore medio unitario al mq € 950,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.540,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	114,00	€ 750,00	€ 85.500,00
balcone	3,25	€ 750,00	€ 2.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.937,50
Assenza della finitura ai paramenti murari detrazione del 5.00%			€ -4.396,88
Valore corpo			€ 83.540,63
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.540,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.540,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	117,25	€ 83.540,63	€ 83.540,63

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia **€ 2.000,00**
(oneri comunali e spese tecniche riportate a pagina 23 della presente)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 500,00**
(oneri per variazione di planimetria catastale riportate a pagina 6)

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare pignorata per la sua natura, consistenza ed ubicazione, dal momento che possiede un unico ingresso, non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 81.040,63**

Allegati

- Consegna invio perizia ai debitori ed al creditore;
- Richiesta Certificati anagrafici;
- Richiesta accesso agli atti Comune di Bagheria;
- Certificati di residenza storico e stato civile;
- Richiesta mantenimento delle opere;
- Domanda di Sanatoria;
- Dichiarazione ultimazione dei lavori;
- Perizia sullo stato delle opere;
- Relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto;
- Certificato di idoneità sismica 1989;
- Certificato di idoneità sismica del 1994;
- Parere soprintendenza;
- Atti di compravendita;
- Titolo di proprietà La Rosa Lo Re;
- Perizia in sostituzione della concessione;
- Varie dichiarazioni;
- Planimetria Catastale aggiornata;
- Visura storica;
- Sentenza di divorzio e affidamento condiviso con domicilio della minore presso la madre;
- Rilievo e riproduzione grafica dello stato dei luoghi;
- Sovrapposizione elaborato stato dei luoghi con progetto depositato presso il Comune;
- Sovrapposizione elaborato stato dei luoghi su planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;
- Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate;
- Quotazioni Borsino Immobiliare.

Data generazione:
23-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppina Di Salvo