Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted].

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **197/2017**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

PERIZIA

FASCICOLO RELAZIONE



Esperto alla stima:	Geom. AGOSTINO ZAMBALDO
Codice fiscale:	ZMBGTN87A13G273Y
Partita IVA:	06115280825
Studio in:	Via Notarbartolo 7 - 90010 Cerda
Telefono:	0917480820
Email:	geom.zambaldo@gmail.com
Pec:	agostino.zambaldo@geopec.it

Firmato digitalmente da

AGOSTINO ZAMBALDO

CN = ZAMBALDO AGOSTINO
O = Collegio dei Geometri di Palermo/02913630824
C = IT

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali: foglio 9, particella 1194, subalterno 7
Confini: Confina con la strada Statale 113, al piano terra con proprietà Cotroneo/Incandela, con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 1192 sul lato OVEST, con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 211 sul lato NORD, con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 1363 sul lato EST.

2. Quote e tipologia del diritto

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Proprietà: [redacted]

3. Stato di possesso

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Accessibilità degli immobile ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Creditori Iscritti: DEUTSCHE BANK SPA con sede legale in Milano, Piazza del Calendario n.3, p.iva 01340740156.

6. Comproprietari

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Comproprietari:
1. [redacted]

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

[redacted]

7. Misure Penali

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: Strada Statale 113 Km 248,670 n.66 - Bagheria (PA) – 90011
Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Prezzo da libero: € 143.500,00.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Beni in Bagheria (Palermo)
Località/Frazione
Strada Statale 113 Km 248,670 n.66

Lotto: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Come da modello di controllo documentazione trasmesso e depositato il 03/02/2018.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si, è stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento ed essa è completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo: Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione
Abitazione in villini [A7] sito in Bagheria (PA), strada statale 113 Km 248,670 n.66.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Proprietà per 1/1, foglio 9, particella 1194, subalterno 7 piano 1, comune A546, categoria A/7, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 177 mq, rendita € 774,69.
Confini: Confina con la strada Statale 113, al piano terra con proprietà Cotroneo/Incandela , con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 1192 sul lato OVEST, con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 211 sul lato NORD, con terreno distinto al foglio di mappa n.9 p.lla 1363 sul lato EST.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali coincidono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
Conformità catastale: Sono state riscontrate irregolarità tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'unità abitativa; alcune parti del fabbricato sono stati realizzate privi di AUTORIZZAZIONE COMUNALE e quindi abusivi. Le opere riguardano alcune modifiche interne al piano primo e opere murarie sul lastrico solare posto al piano secondo dell'immobile.
Regolarizzabili mediante: La sanabilità dell'immobile, vista la quantità dell'abuso, la qualità del sito di verde agricolo con vincolo idrogeologico e paesaggistico, risulta non possibile.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019



FOTO SATELLITARE - PANORAMICA



FOTO SATELLITARE –IMMAGINE RAVVICINATA

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019



FOTO PANORAMICA DEL COMPENDIO

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di una villa bifamiliare di civile abitazione a due elevazioni fuori terra; l'appartamento oggetto di esecuzione, si trova al piano primo e secondo.
La zona nella quale è ubicato il compendio è un territorio pianeggiante; l'immobile si trova ubicato nella periferia Ovest del centro urbano del Comune di Bagheria (PA).
L'immobile è con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, adiacente con la S.S. 113 sul lato principale, mentre risulta isolato sui restanti lati.
Al primo piano si accede mediante un'apertura posta sul fronte prospiciente la strada principale,che consente l'accesso nel vano scala ed i relativi piani superiori.
Il fabbricato si articola su due elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare in cui è stato edificato un vano abusivo.
Il piano primo è destinato a zona mista giorno/notte e si compone di un ampio vano salone, un W.C., due ripostigli e tre camere da letto; tutti i vani sono dotati di apertura verso l'esterno, mentre sulla zona prospicente alla S.S. 113 vi è presente un balcone avente una larghezza di mt 1,20. Il secondo piano, ricavato abusivamente, è destinato al vano cucina con un piccolo locale w.c..
L'immobile versa in discrete condizioni, non si rilevano dissesti importanti nella struttura,ma la mancanza dell'intonaco cementizio esterno e la mancata definizione dei prospetti, ha comportato negli anni diverse infiltrazioni di acqua provocando il distaccamento di parte del cemento nella struttura rimasta oggetto di intemperie.
In considerazione alle vigenti normative è auspicabile il ricorso a trattamenti chimici sui tondini di ferro e al completamento dei prospetti esterni per salvaguardare l'intera struttura.
Infine, dal punto di vista impiantistico si sottolinea la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di scarico dei reflui.
Gli impianti non sono conformi alle normative vigenti.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Caratteristiche zona:periferica normale.
Area urbanistica:mista, presente sia zona agricola, commerciale e industriale;nelle ore diurne traffico locale intenso con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Servizi Postali (Buono), Farmacie (discreto), Scuole (discreto).
Caratteristiche zone limitrofe:misto.
Importanti centri limitrofi: Ficarazzi (PA).
Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia pubblica a circa Km 2,00.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada PA-ME E90 Km 11,00.





OPERE IN C.A. CHE NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** - Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione

IL FABBRICATO - DESCRIZIONE

Realizzato a due piani fuori terra, con strutture portanti in cemento armato, murature in blocchi di tufo, solai in travetti prefabbricati in cemento armato e laterizi, copertura in parte a cielo aperto e in parte con pannelli coibentati rivestiti con lamierino zincato pre-verniciato ad una falda (la parte di copertura in pannelli è stata realizzata in difformità rispetto al progetto autorizzato), mentre il piano terra, risulta essere di proprietà di terze persone.
Un muro di sostegno in cemento armato, realizzato in corrispondenza al terreno adiacente, ha consentito il livellamento del terreno e la posa del fabbricato ad un livello più basso rispetto a quello naturale originario.
L'accesso avviene dalla strada pubblica e da un cancello metallico ad una anta, che immette nella corte esclusiva, mentre l'accesso al vano scala avviene mediante portoncino in alluminio di colore bianco (vedi fasc. all. foto n.1-2); le rifiniture esterne sono inesistenti, lasciati ad intonaco cementizio nella facciata principale.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Attraverso una porta in legno, si accede al piano primo su un ampio locale adibito a salone soggiorno che prende luce attraverso due ampie aperture, una finestra posta sul lato nord ed una porta finestra con accesso al balcone esterno posta sul lato sud(vedi fasc. all. foto n.3-4-5).
All'interno del vano salone, il vano che era adibito a cucina è stato trasformato in locale ripostiglio/lavanderia (vedi fasc. all. foto n.6).
Un disimpegno divide il salone dalla zona notte (vedi fasc. all. foto n.7). Sono inoltre presenti un locale w.c. ben rifinito con piastrelle in ceramica sia a pavimento che a parete, la cui aerazione esterna è garantita da una finestra posta sul lato nord del fabbricato (vedi fasc. all. foto n.8 – 9).
Sono presenti inoltre tre ampie camere da letto.
La camera principale ha segni di infiltrazione di acqua piovana proveniente dal soffitto (vedi fasc. all. foto n.10 – 11 – 12).
Le rimanenti camere da letto, risultano in buono stato di manutenzione interna e non vi sono presenti segni di infiltrazione di acqua piovana (vedi fasc. all. foto n.13 – 14).
Il vano cucina-soggiorno, si trova al piano secondo e si accede mediante la scala interna,tutto il vano è stato ricavato mediante la costruzione di una struttura mista di alluminio e ferro, con ampia vetrata, con apertura verso l'esterno.
Da una rientranza al vano scala è stato ricavato un piccolo w.c.; tutta questa parte è stata realizzata in difformità rispetto al progetto autorizzato (vedi fasc. all. foto n.15 – 16 – 17).

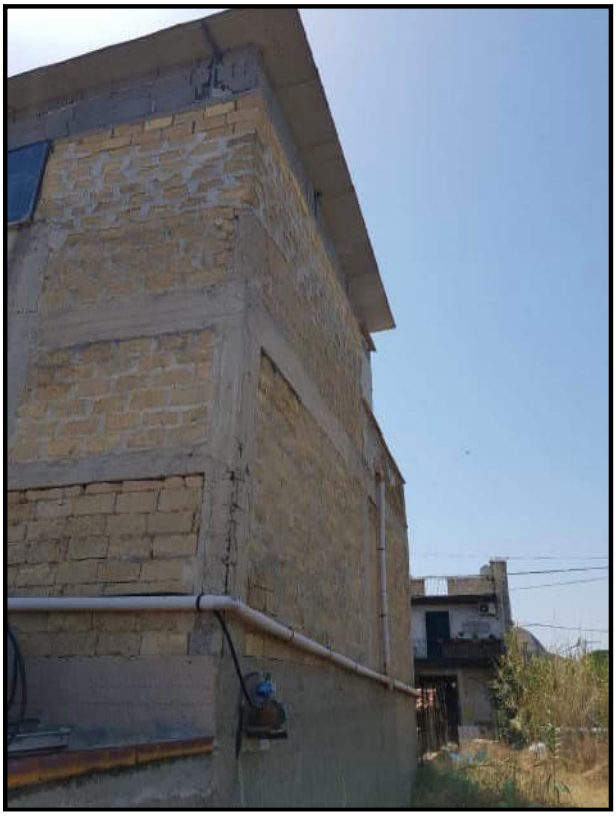
CARATTERISTICHE GENERALI
Tutti gli ambienti interni sono ben proporzionati, funzionali, illuminati e arieggiati;sono rifiniti con materiali di buona qualità, i pavimenti sono in ceramica; le pareti e i soffitti sono stati rivestiti mediante controsoffitto in cartongesso e tinteggiati.
Le pareti della cucina e dei servizi igienici sono rivestite di ceramica, gli elementi sanitari sono di buona qualità.
Gli impianti tecnologici interni presenti sono elettrico, idrico, produzione di acqua calda domestica, di scarico, allacci alla rete idrica comunale, mentre l'immobile non risulta allacciato alla fognatura pubblica, ma bensì ad una fossa settica.
Superficie complessiva di circa mq 306,50 (superficie complessiva dell'intero, comprendente appartamento al piano primo, locale al piano secondo, terrazza a cielo aperto e corte esclusiva, l'altezza utile interna media è di circa m. 2,70.
L'appartamento è posto al piano primo e secondo; l'edificio è stato costruito e completato in due diversi periodi, il piano terra è stato ultimato nel 1982, il secondo piano è stato ultimato nell'anno 1992, le opere realizzate abusivamente invece sono state realizzate in epoca recente.
Stato di manutenzione generale: discreto.
Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento allo stato attuale fa parte di una struttura a civile abitazione posto al piano primo e secondo (il piano terra è di altra proprietà) non rifinito esternamente.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019



VISTA LATO SUD DELL'IMMOBILE (LATO STRADA S.S. 113)



VISTA LATO OVEST DELL'IMMOBILE

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019



VISTA LATO NORD DELL'IMMOBILE



VISTA LATOEST DELL'IMMOBILE

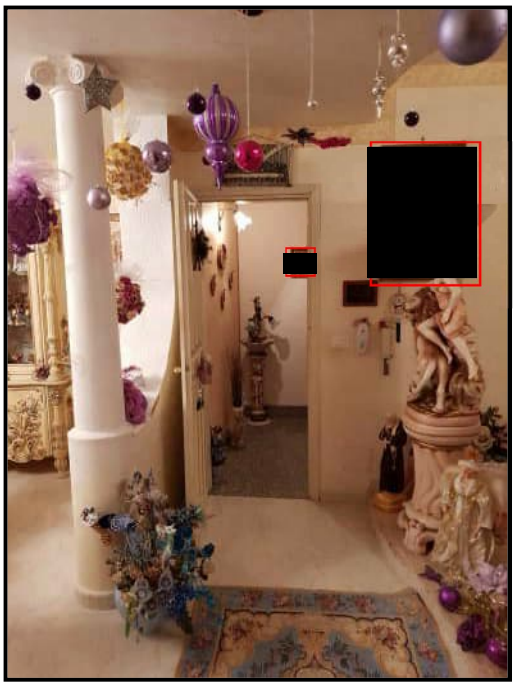
Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07



INGRESSO ESTERNO



INGRESSO INTERNO SCALA





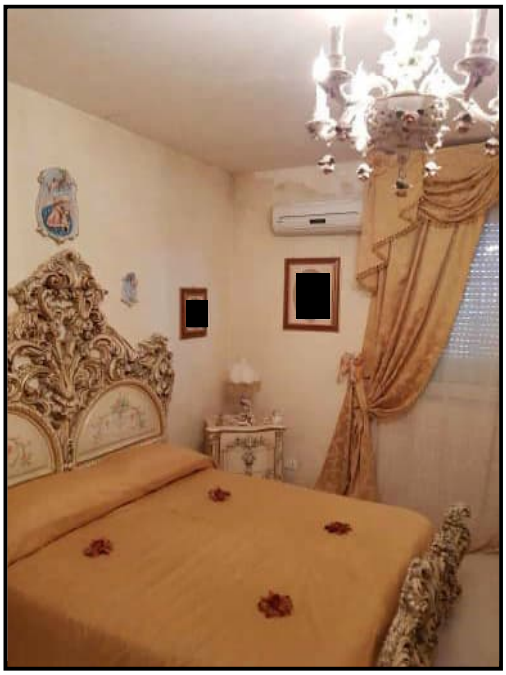
INGRESSO INTERNO

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07





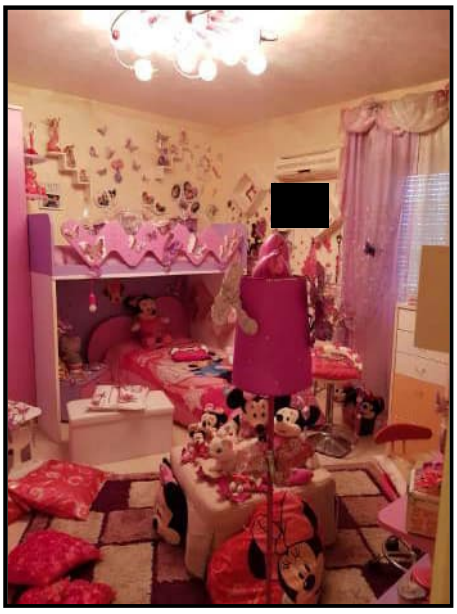






Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07













Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07







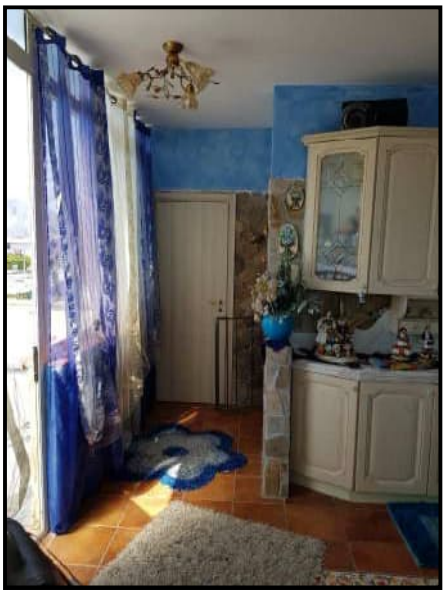




[redacted]



Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

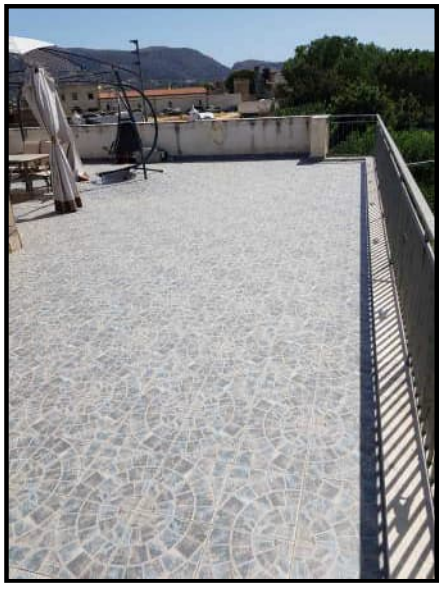












Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019







Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Calcolo Superficie calpestabile

PIANO PRIMO e SECONDO

Appartamento

1 piano -mq 5,06+23,20+11,55+18,70+21,50+8,45+26,20+4,50 = mq 119,16

2 piano – mq 2,05+32,70 = mq 34,75

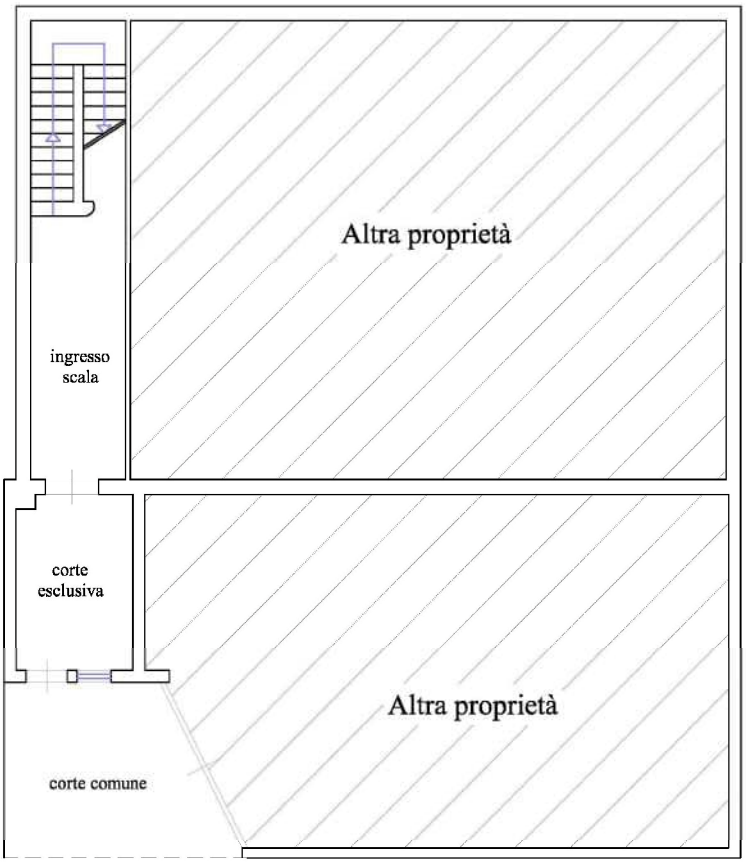
Totale superficie = 119,16+34,75 = mq 153,91

La **superficie lorda** complessiva dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 298,00**.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare censita in catasto foglio 9, particella 1194, subalterno 7

Pianta Piano Terra



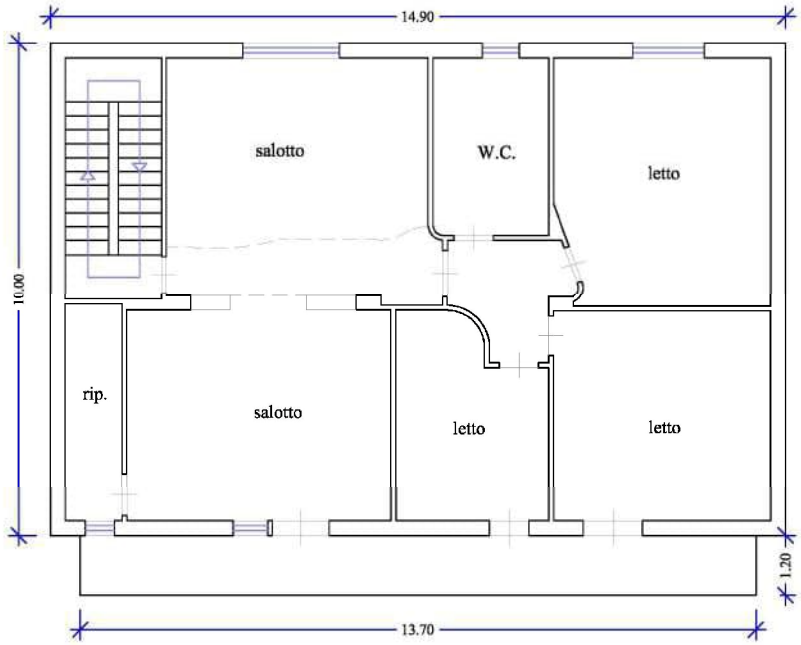
Strada Statale 113



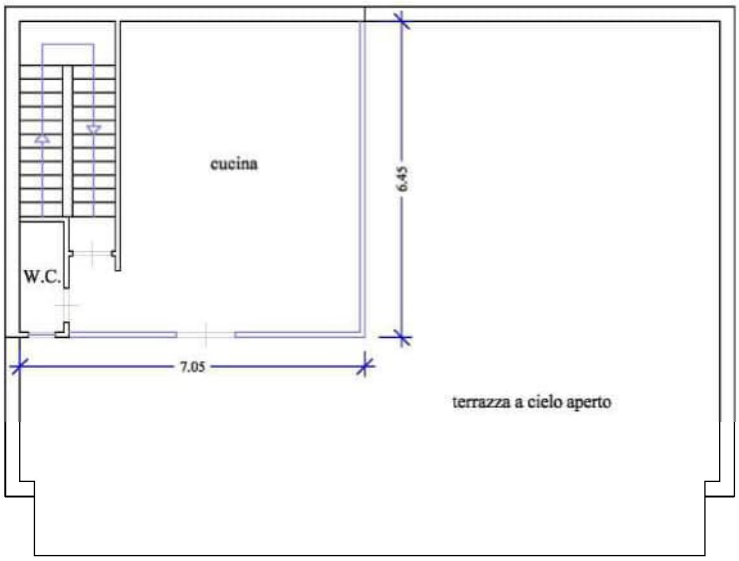
Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

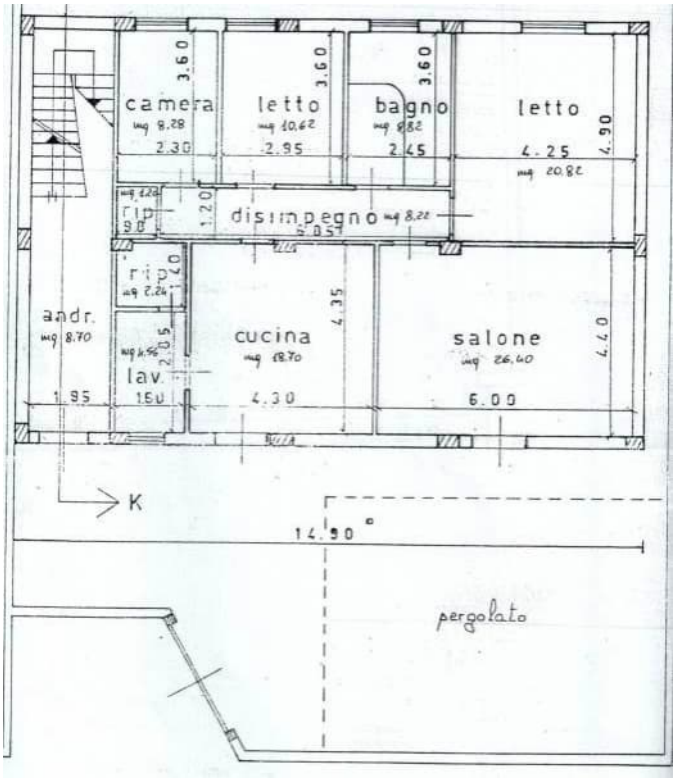


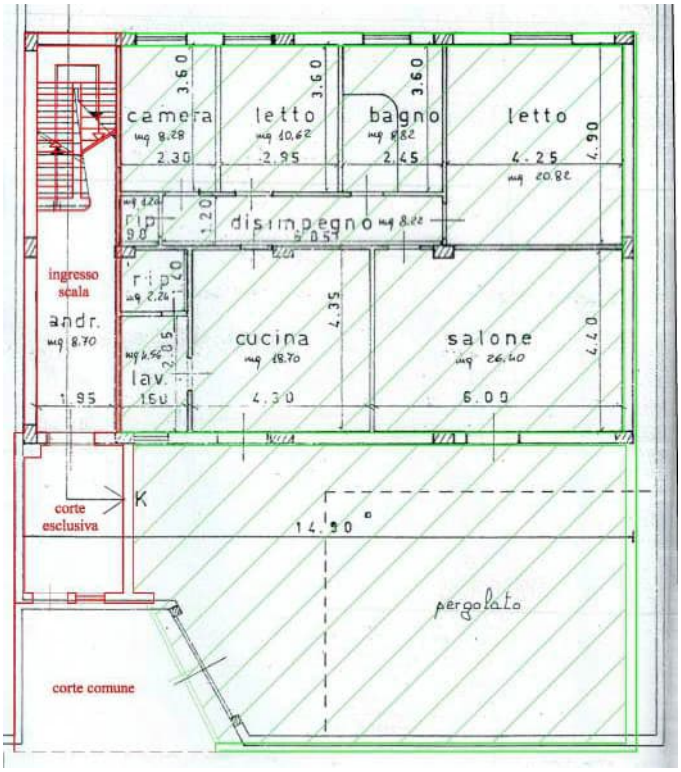
Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

PLANIMETRIA PROGETTO AUTORIZZATO E SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE

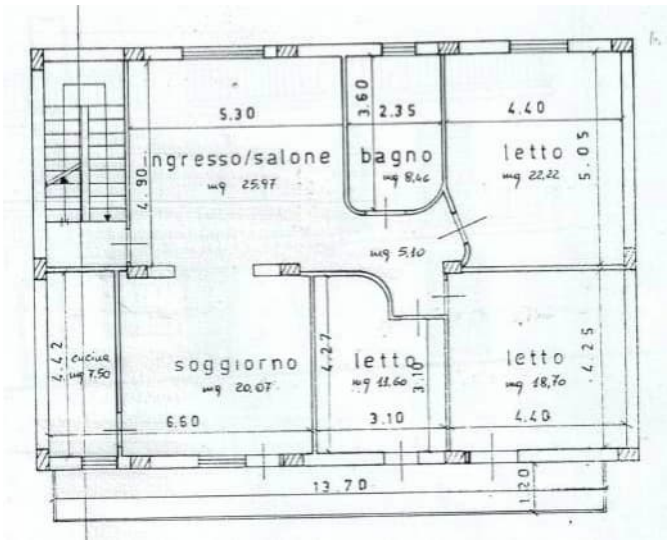
PIANO TERRA

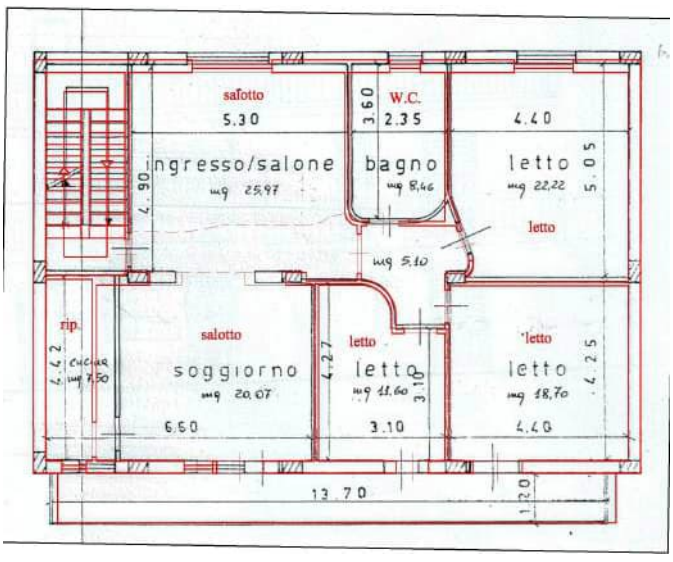




SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE

PIANO PRIMO

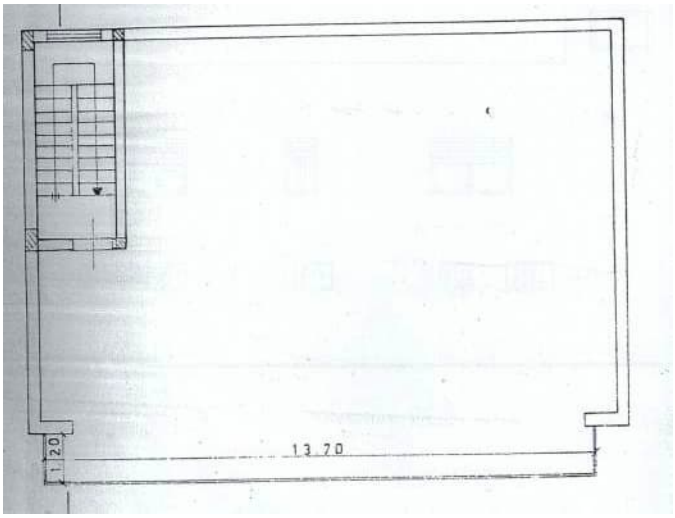


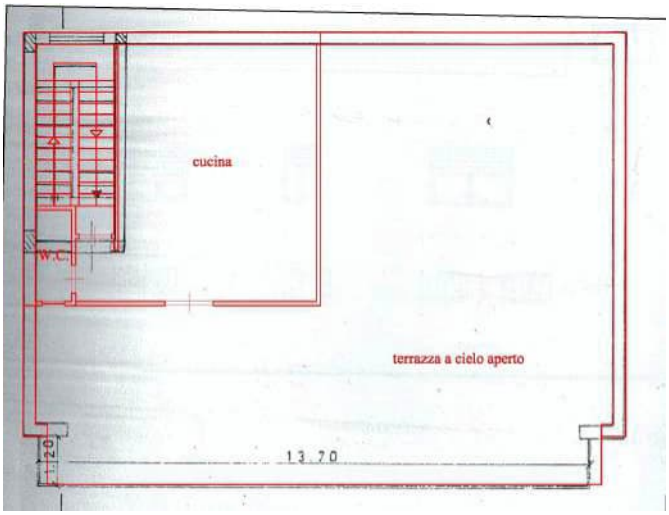


SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

PIANO SECONDO

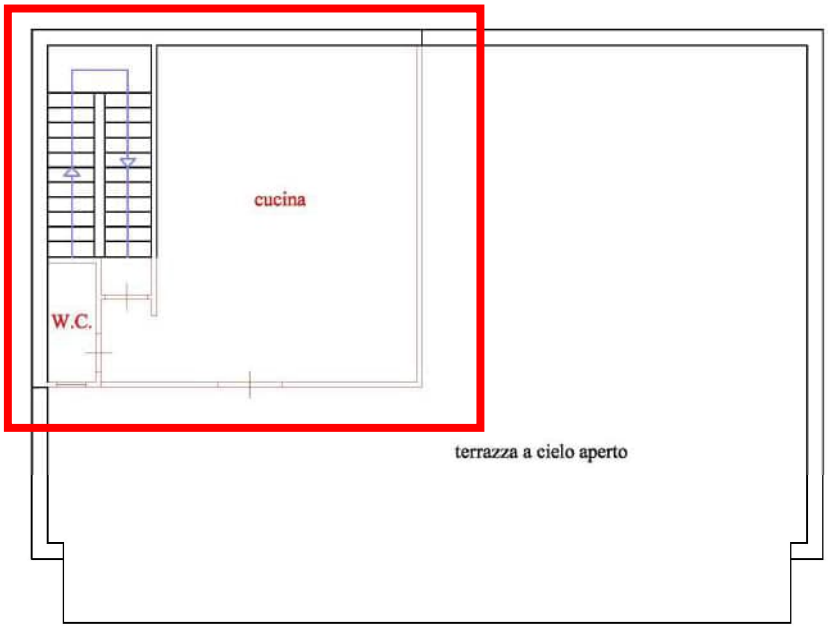




SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE

OPERE DA DEMOLIRE E RIPRISTINARE ALLO STATO PROGETTUALE

Pianta Piano Secondo



OPERE DA DEMOLIRE SEGNATE IN ROSSO

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 07/02/2019 - n. T156805 - Richiedente: ZMBGTN87A13G273Y

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. 000403007 del 09/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagheria

Contrada Compagnone civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1194
Subalterno: 7

Compilata da:
Morana Salvatore
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Palermo N. 2159

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2019 - Comune di BAGHERIA (A546) - < Foglio: 9 - Particella: 1194 - Subalterno: 7 >
STRADA STATALE 113 n. 66 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2019 - n. T156805 - Richiedente: ZMBGTN87A13G273Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Stralcio

estratto di mappa catastale.



Sono state riscontrate differenze tra lo stato reale e la planimetria catastale che consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (le opere al piano secondo non sono sanabili come sarà successivamente spiegato).

Per le difformità che potranno essere oggetto di regolarizzazione, l'aggiudicatario provvederà a proprie cure e spese a far presentare da un tecnico abilitato i relativi elaborati grafici consistenti nella redazione della nuova planimetria che raffigurerà lo stato attuale di piano primo.

Le spese per la variazione catastale, ammontano a € 1.000,00 circa comprensivi di oneri.

3. IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

L'unità è dotata dell'impianto elettrico realizzato sotto traccia.

Non è stata inoltre riscontrata la presenza dell'impianto di riscaldamento, climatizzazione, antincendio, ascensori, montacarichi, carri ponte e scarichi potenzialmente pericolosi.

L'unità immobiliare non risulta dotata dell'attestato di prestazione energetica.

Le spese per l'Elaborazione dell'attestato di prestazione energetica, ammontano a € 250,00 circa.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Agli esecutati, l'unità immobiliare pignorata, è pervenuta per acquisto fattone con atto pubblico di compravendita del 22/03/2011, rep. n. 23737 racc. n. 6249, rogato dal Notaio Riccobono Rodolfo in Palermo, registrato in data 01/04/2011 al n. 2476 serie 1T.

IN PRECEDENZA I PROPRIETARI SONO STATI:

[redacted]

pervenuta per acquisto fattone con atto pubblico di compravendita del 14/03/2006, rep. n. 44569 rogato dal Notaio Bonomo Maria in Palermo, registrato in data 20/03/2006, **proprietari dal 14/03/2006 al 22/03/2011**.

[redacted]

pervenuta per acquisto fattone con atto pubblico di compravendita del 27/03/2003, rep. n. 9015 rogato dal Notaio Giacomo Sanfilippo in Bagheria (PA), registrato in data 20/03/2006, **proprietari dal 27/03/2003 al 14/03/2006**.

[redacted] **dal 13/05/1981 al 27/03/2003**.

4. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Bagheria (PA).

In data 08/02/2019, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., presso l'ufficio protocollo del comune di Bagheria (PA), istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi che potessero dichiarare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento *(vedi fascicolo allegati, documentazione tecnica)*.

In data 19/02/2019, ad evasione della richiesta presentata e precedentemente menzionata, il Comune di Bagheria ha consentito l'accesso agli atti per le pratiche urbanistiche relative ai titoli edilizi sotto specificati.

L'accesso è stato eseguito congiuntamente con il responsabile dell'area.

Il complesso edilizio che ospita l'unità immobiliare pignorata ha avuto rilasciato i seguenti provvedimenti:

1. Concessione edilizia in sanatoria, rilasciata in data 12/04/2010, n. 224/09, pratica N.1919/c – 380/Nce;
2. inizio lavori per ultimazione dei lavori a seguito di concessione edilizia in sanatoria, presentati in data 24/11/2010 prot. 90722;
3. sospensione dei lavori, presentato in data 21/12/2010 prot. 99362.
   (vedi fascicolo allegati, documentazione tecnica).

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Non vi risulta presente ulteriore documentazione a seguito della sospensione dei lavori; inoltre non è stato rilasciato alcuna autorizzazione di agibilità per l'unità immobiliare ubicate al piano primo.
Dall'analisi degli elaborati tecnici a corredo dei provvedimenti edilizi, con il sopralluogo eseguito, è stata riscontrata la modifica di due pareti all'interno dell'unità interessata al piano primo, la cui esecuzione non può rappresentare una difformità edilizia.
Di tutt'altro avviso invece le opere realizzate al piano secondo; la realizzazione di opere miste in muratura e ferro, hanno consentito la realizzazione di un vano di mq 34,50 adibito a cucina e locale w.c. *(vedi stato attuale e progettuale del piano secondo),* la cui esecuzione rappresenta una difformità edilizia non sanabile (*non rientrano nei casi di strutture precarie*) e pertanto l'unità immobiliare pignorata **non può essere considerata regolare sotto il profilo urbanistico**.
Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. N. 176/76 del 19/06/76, i cui vincoli sono decaduti in data 31/12/1993, giusta L.R. 9/93, ricade in zona stralciata e che il P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n.148/D.R.U. del 08/04/2002, ricade in zona contrassegnata con il simbolo "E/1" (parti del territorio ad usi agricoli).
La zona comunale è sottoposta all'osservanza del vincolo sismico, paesaggistico, e nella fascia di rispetto ANAS.

Regolarizzazione abusi:
Da quanto sopra riportato e accertato, si è eseguito uno studio per la possibile regolarizzazione degli abusi commessi; è emersa la mancata possibilità dell'applicazione della sanatoria ai sensi dell'art. 13 e/o 14 della Legge n.16 del 10/08/2016, tranne per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, pertanto la struttura realizzata nel terrazzo di piano secondo, dovrà essere demolita, ripristinando lo stato dell'immobile come da planimetria che sotto si riporta (*vedi inoltre fascicolo allegati – PLANIMETRIE).*

Costi:

- Il ripristino allo stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria del piano secondo, comporta una spesa che ammonta a circa € 1.500,00 (opere murarie e trasporto a discarica degli sfabbricidi);
- Per la difformità al piano primo, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica della destinazione dei vani è possibile presentare unica pratica per il ripristino al piano secondo, in tale modo si ammortizzano i costi tecnici, ma sarà necessario il pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00;
- Elaborazione Attestato di Prestazione Energetica € 250,00 circa.

Il probabile costo per la regolarizzazione, consistenti nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti, quali Comune di Bagheria, ANAS e Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo per le sole opere riguardanti la demolizione di opere e diversa distribuzione interna al piano primo, comprensivo dei diritti di segreteria previsti, parcella del tecnico abilitato che dovrà curare tutti gli adempimenti necessari, oltre l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista, ammonta a € 6.500,00 circa.
L'aggiudicatario dovrà provvedere successivamente a variare catastalmente la destinazione del

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

vano cucina a ripostiglio e alle modifiche delle pareti interne.
Le spese per la variazione catastale, ammontano a € 1.000,00 circa comprensivi di oneri.

I costi per la messa in pristino allo stato precedente del secondo piano, e la sistemazione delle modifiche al piano primo che ammontato ad un totale di € 10.250,00 circa, saranno decurtati dal totale della stima effettuata.

L'aggiudicatario, non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art.40, comma 6, della Legge 25 febbraio 1985, n.47, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della Legge 24 Novembre 2003, n.326.

6. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stata accertata l'assenza di soggetti terzi che potevano detenere o possedere a qualsiasi titolo l'unità immobiliare pignorata.
L'unità immobiliare è nel possesso dell'esecutato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non risulta presente la costituzione del vincolo a parcheggio o di altro genere depositati presso l'ufficio Urbanistica/Sanatoria del comune di Bagheria.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le difformità catastali riscontrate nell'immobile pignorato e meglio descritte nella risposta al quesito precedente, i cui costi che verranno detratti dal totale della stima sono i seguenti:

- presentazione pratica DO.C.FA. per regolarizzazione difformità catastali riscontrate, che ammonta complessivamente in € 1.000,00 circa;
- Elaborazione Attestato di Prestazione Energetica € 250,00 circa.

L'immobile pignorato è attualmente gravato dalle iscrizioni e trascrizioni seguenti (*vedi fascicolo allegati - ispezioni ipotecarie):*

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 23/06/2017, Tribunale di Termini Imerese (PA), repertorio n. 1127, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 28/07/2017 ai nn. 22582 - 29644 a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A.., con sede in Milano, C.F. 01340740156, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto i seguenti immobili:

1. Abitazione in villini, sita nel comune di Bagheria (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 9 p.lla 1194 sub.7.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** del 22/03/2011, concessione a garanzia di mutuo,atto notarile pubblico Notaio Riccobene Rodolfo di Termini Imerese (PA), repertorio n. 23738/6250 del 22/03/2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A.., con sede in Milano, C.F. 01340740156, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto i seguenti immobili:

1. Abitazione in villini, sita nel comune di Bagheria (PA), distinta in catasto al foglio di mappa n. 9 p.lla 1194 sub.7.

I gravami sopra descritti a carico dell'immobile pignorato saranno cancellati a cura e spese della procedura esecutiva.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita.

Per la verifica dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sulle unità immobiliari in questione, è stata presentata in data 19/02/2019, richiesta presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia.

In data 21/02/2019, prot. n. 4170, il Segretario, dott. Alessandro Fazzari, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che dagli atti in archivio, non risulta l'esistenza di demanio civico nel territorio del Comune di Bagheria (PA) (*vedi fascicolo allegati*).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato con il metodo del confronto".

La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2018, fascia extraurbana, zone rurali.

Codice di zona R2, micro zona catastale n. 0, destinazione residenziale, stato conservativo normale, valore di mercato € / mq – min. € 640,00, max. € 900,00 per superficie lorda.

Poiché durante l'ispezione si è riscontrato che lo stato conservativo dell'immobile è in buone

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

condizioni, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di € 900,00 / mq.
La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa sita al piano primo, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 149,00.

Abitazione in villini [A7] - Appartamento al piano primo e secondo di civile abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie mq equivalente
Residenziale	Superficie lorda	149,00	1,00	149,00
Balconi	Superficie lorda	32,80	0,25	8,20
Lastrico solare	Superficie lorda	149,00	0,25	37,25
Totale superficie equivalente				**Mq 194,45**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
A. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	mq 194,45	€ 900,00	€ 175.005,00

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

1. Regolarizzazione difformità catastali, presentazione pratica catastale DO.C.FA., che ammonta complessivamente in € 4.500,00 circa;
2. Opere murarie e trasporto a discarica in € 1.500,00 circa;
3. Certificato APE per € 250,00 circa.

- Valutazione complessiva €175.005,00 -
- Regolarizzazione difformità € 8.500,00 -
- Opere murarie € 1.500,00 -
- Certificato APE € 250,00 =

Totale € 164.755,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 164.755,00.

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07

Ist. n. 10 dep. 11/10/2019

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, anche tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne.
Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 5%, poiché la valutazione complessiva come sopra calcolata è già di importo esiguo.
Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

Importo stimato – 15% = importo a base d'asta proposto
€ 164.755,00 – 15 % = € 140.041,75.
Importo arrotondato = € 140.000,00.

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 140.000,00.

La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.
Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cerda lì 01/10/2019

Il C.T.U.
geom. Agostino Zambaldo

Firmato digitalmente da
AGOSTINO ZAMBALDO
CN = ZAMBALDO AGOSTINO
O = Collegio dei Geometri di Palermo/02913630824
C = IT

Firmato Da: ZAMBALDO AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f8b02242b4f44caeb032411cdfacb07