TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Stefano Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2025 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA DEI FABBRICATI

PER PUBBLICITÀ

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 4
Lotto Unico ... 8
Completezza documentazione ex art. 567 ... 9
Titolarità ... 9
Confini ... 9
Consistenza ... 9
Cronistoria Dati Catastali ... 11
Dati Catastali ... 11
Precisazioni ... 11
Patti ... 12
Stato conservativo ... 12
Parti Comuni ... 12
Servitù, censo, livello, usi civici ... 12
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 12
Stato di occupazione ... 12
Bene N° 1 – ABITAZIONE ubicata Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3 ... 12
Provenienze Ventennali ... 13
Formalità pregiudizievoli ... 14
Normativa urbanistica ... 15
Regolarità edilizia ... 16
Vincoli od oneri condominiali ... 17
Stima / Formazione lotti ... 17
Riepilogo bando d'asta ... 20
Lotto Unico ... 20
Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 177/2025 del R.G.E. ... 21
Lotto Unico BENE N.1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00 ... 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 22

INCARICO

In data 26/03/2026, il sottoscritto Arch. Di Stefano Giuseppe, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

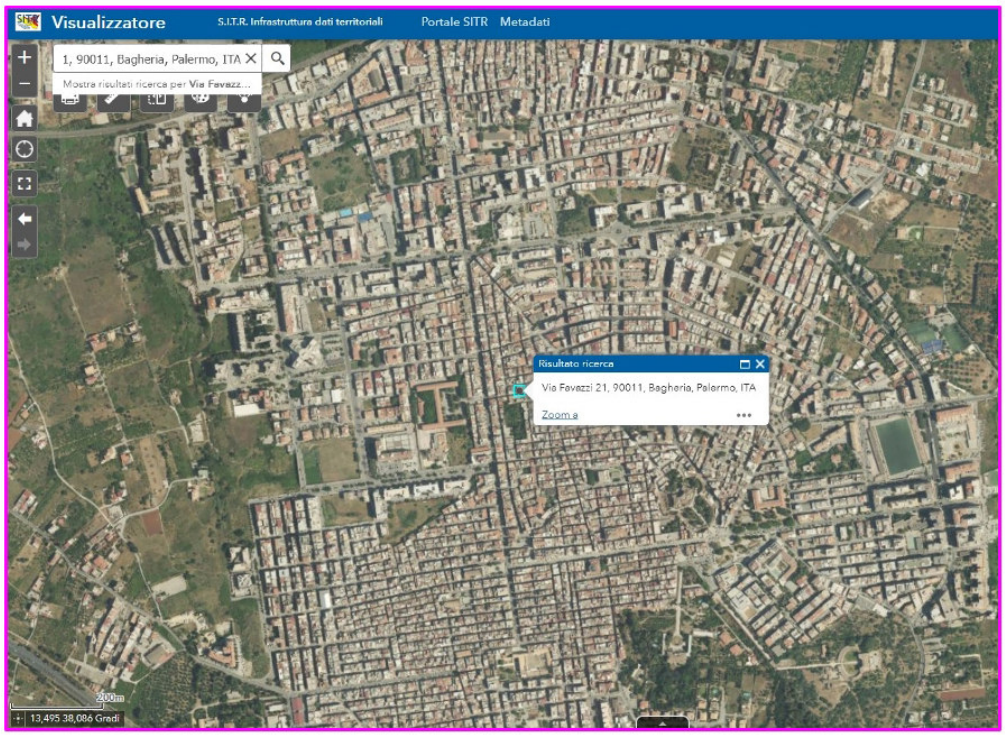
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3



DESCRIZIONE

L'edificio risulta ubicato nel centro storico del Comune di Bagheria, ed esattamente in via Favazzi n.21, traversa di Corso Butera, uno degli assi viari centrali del paese, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi secondari nelle vicinanze.



Aerofotogrammetria del Comune di Bagheria (Pa)



Foto Google Earth - coordinate geografiche del sito:Lat.38.045440° - Long.13.302689°

La palazzina di civile abitazione si compone di quattro elevazioni fuori terra. Al piano terra, con accesso indipendente da Via Favazzi civico 19, vi è un'abitazione di proprietà aliena, non oggetto del procedimento.

Il Bene n.1 oggetto della procedura è suddiviso su tre piani, con ingresso indipendente ed esclusivo in Via Favazzi civico 21, da cui parte una scala di collegamento verticale ai tre piani, e risulta così suddiviso:

- Piano primo composto da due camere, oltre saletta di ingresso e servizio igienico finestrato. Sul prospetto prospiciente Via Favazzi insiste un balcone da cui si accede da una porta finestra.

PIANO PRIMO

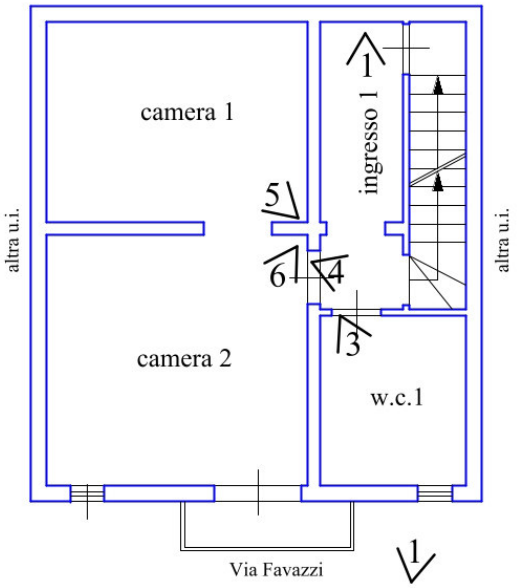



Foto 1 - Scala d'ingresso via Favazzi 21


Foto 2 - Sala d'ingresso 1


Foto 3 - Servizio igienico 1

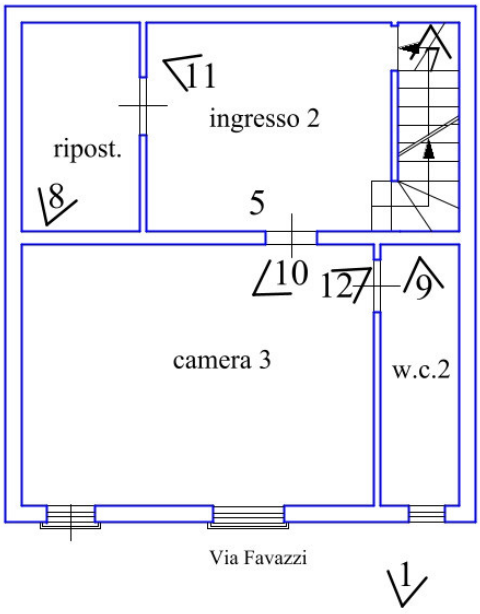

Foto 4 - Scala per il 2°piano

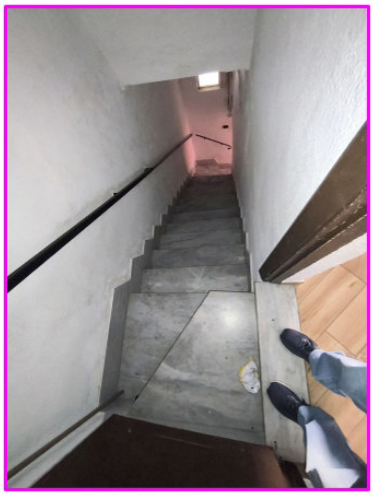

Foto 5 - Camera 1


Foto 6 - Camera 2

Piano secondo composto da un'ampia camera, saletta di ingresso, servizio igienico (attualmente impraticabile) e ripostiglio. Sul prospetto insistono due porte finestra a petto alla francese ed una finestra.

PIANO SECONDO




Foto 7 - Scala di collegamento p.1°-p.2°

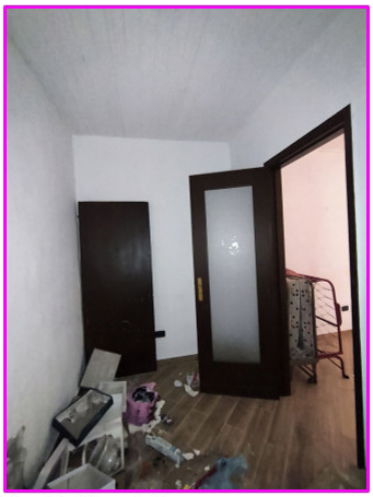

Foto 8 - Ripostiglio


Foto 9 - Servizio igienico 2

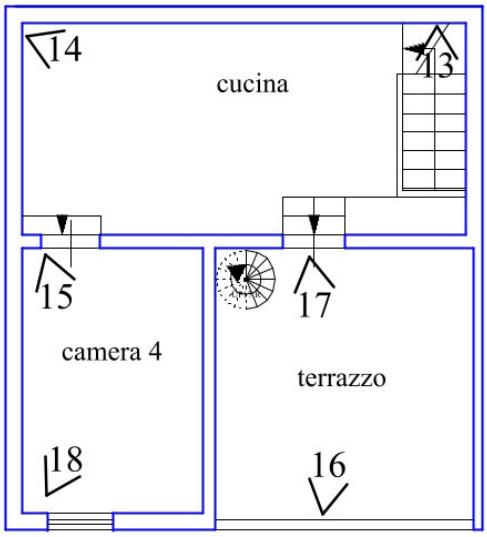

Foto 10 - a sinistra scala per il 3°piano


Foto 11 - Sala d'ingresso 2


Foto 12 - Camera 3

Piano terzo composto da cucina, camera ed un terrazzo scoperto. Nella camera è presente una finestra sul prospetto principale.

PIANO TERZO



Via Favazzi


Foto 13 - Scala di collegamento p.2°-p.3°


Foto 14 - Cucina


Foto 16 - Terrazzo scoperto


Foto 15 - Camera 4


Foto 17 - Terrazzo scoperto


Foto 18 - Copertura piana

La copertura è piana e si accede da una scala a chiocciola metallica posizionata sul terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/07/2026.

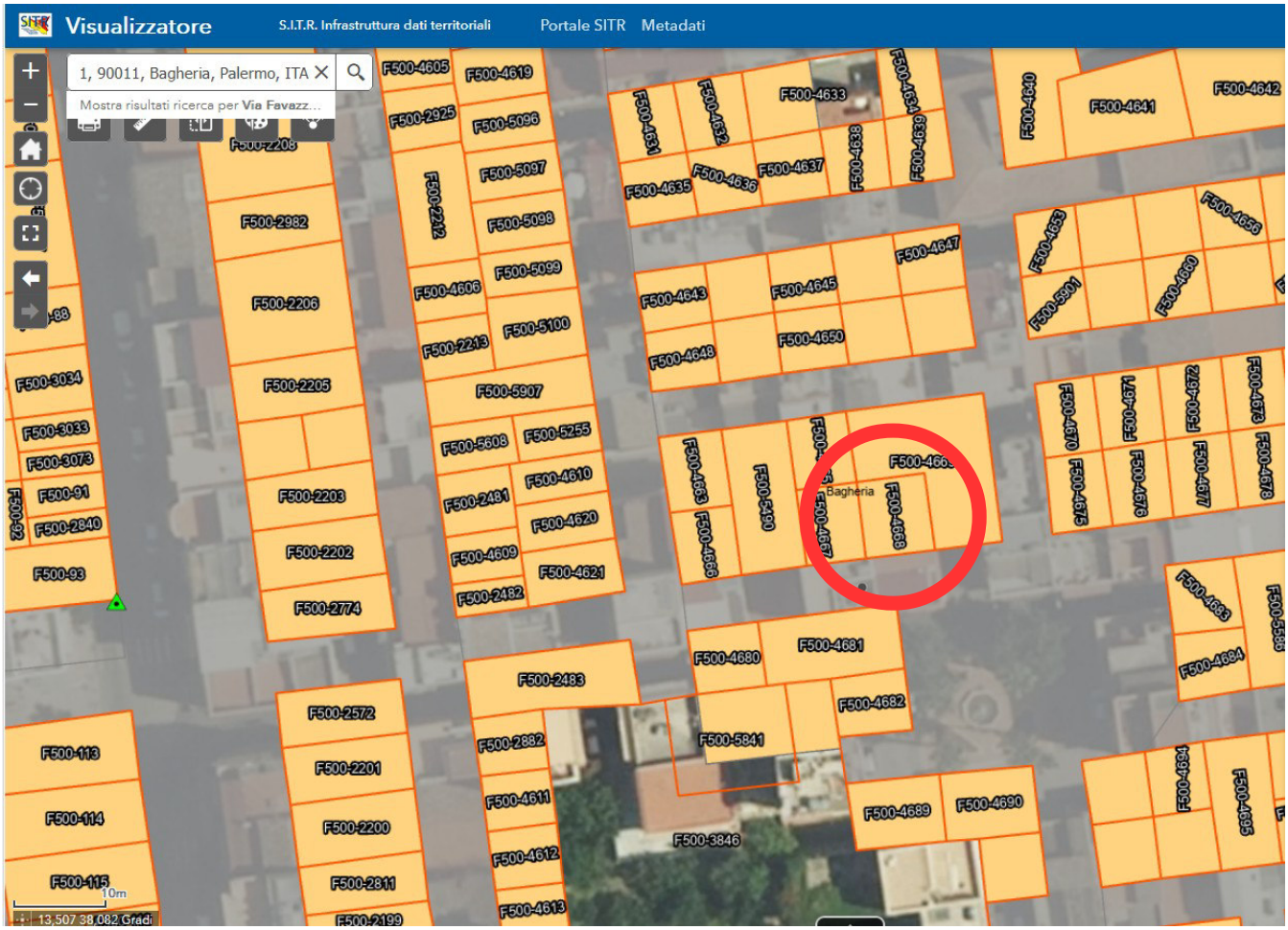
Custode delle chiavi: ***OMISSIS***

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento. Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 15/04/2026 in cui all'esito dei riscontri effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS***

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora ***OMISSIS*** risultava di stato libero per divorzio nel momento dell'acquisto del bene pignorato.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Favazzi, ad est con la particella 4667 ed a nord ed a ovest con la particella 4669.

L'edifico è intercluso ed in aderenza con altri edifici lungo i prospetti est, nord ed ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,60 m	primo
Balcone scoperto	2,20 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	primo
Abitazione	45,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,40 m	secondo
Abitazione	28,80 mq	40,50 mq	1	40,50 mq	3,15 m	terzo
Terrazza	16,30 mq	17,50 mq	0,15	2,63 mq	0,00 m	terzo
			Totale superficie convenzionale:	**159,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**159,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

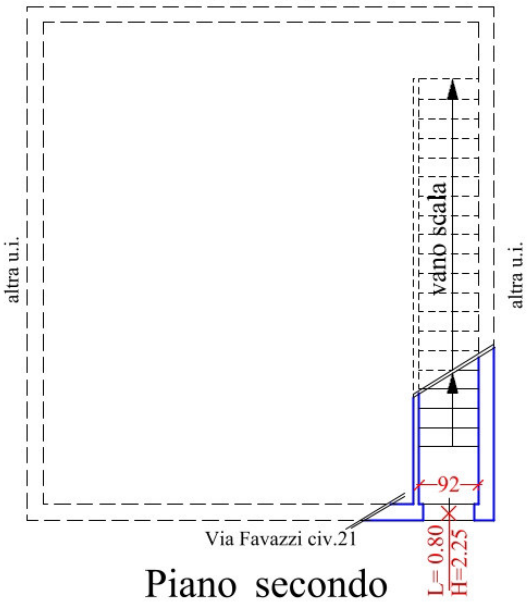
Unità immobiliare sita a Bagheria in via Favazzi n.21

in catasto al fg.500, part.4668, sub 3

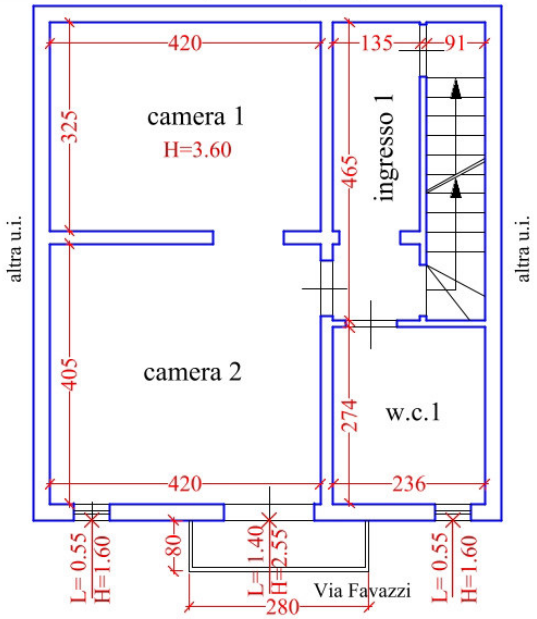
DATI METRICI	
DENOMINAZIONE	SUPERFICI UTILI
Ingresso 1	6,20 mq
Camera 1	13,70 mq
Camera 2	17,00 mq
W.c.1	6,50 mq
Ingresso 2	12,10 mq
Ripost.	5,90 mq
Camera 3	22,10 mq
W.c 2	4,90 mq
Cucina	17,60 mq
Camera 4	11,10 mq
TOTALE Sup. utili	117,10 mq
Balcone	2,20 mq
Terrazzo	16,30 mq

Planimetrie quotate e dati metrici

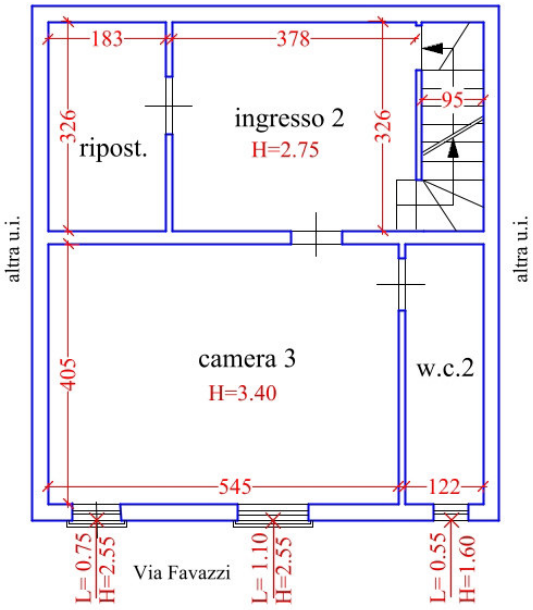
Piano terra



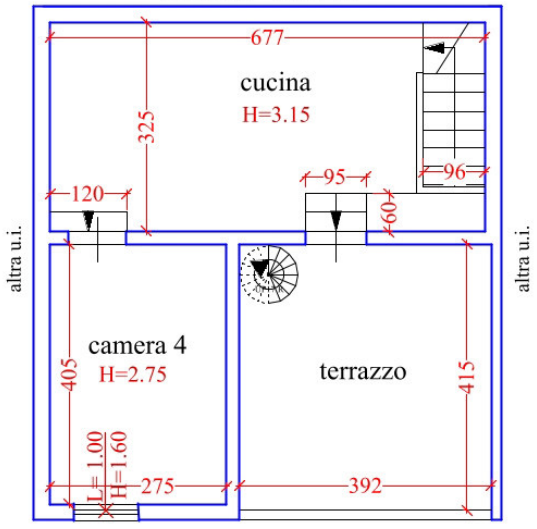
Piano primo



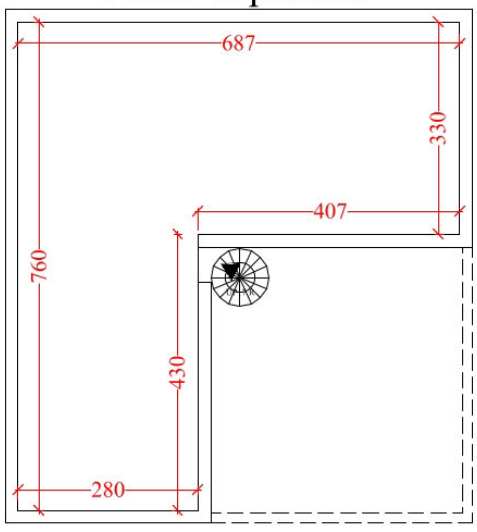
Piano secondo



Piano terzo



Piano copertura



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/04/2009** al **06/03/2016**	***OMISSIS***, proprietà 1/ 2 ***OMISSIS***, proprietà 1/ 2	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 4668, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1-2-3
Dal **06/03/2016** al **27/02/2020**	***OMISSIS***, Proprietà 2/30 ***OMISSIS***, Proprietà 2/30 ***OMISSIS***, Proprietà 2/30 ***OMISSIS***, Proprietà 2/30 ***OMISSIS***, Proprietà 2/30 ***OMISSIS***, Proprietà 20/30	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 4668, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 335,70 Piano 1-2-3
Dal **27/02/2020** al **22/06/2026**	***OMISSIS***, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 4668, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 335,70 Piano 1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	4668	3		A4	5	6.5	142 mq	335,7 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.564, comma secondo,c.p.c.

Per cui, per ottenere la regolarità urbanistica del Bene n.1, si dovrà provvedere al:

- rilascio del parere vincolante della Soprintendenza BB.CC.AA Sezione Paesaggistica di Palermo;

- definire la pratica di condono n.97/326, allegando il parere della Soprintendenza e la Perizia Giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16 del 10-08-2016 a firma di un tecnico abilitato;

- provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (art. 24 del D.P.R.6-06-2001 n.380);

- Attestazione Prestazione Energetica (APE).

Inoltre l'immobile, per essere abitabile, necessita del ripristino degli infissi esterni, la ristrutturazione del servizio igienico del secondo piano, la riqualificazione degli impianti ed opere di definizioni varie.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in cattivo stato di conservazione.

Sono stati asportati gli infissi esterni, per cui si è provveduto alla messa in sicurezza dell'immobile chiudendo con pannelli in legno le aperture e con la sostituzione della serratura della porta di ingresso.

Alcune pareti interne risultano ammalorate da umidità e distacco di intonaco.

Il servizio igienico posto al secondo piano è stato completamente vandalizzato, rimuovendo i tubi dell'impianto idrico, le piastrelle e tutti i sanitari.

Il balcone prospiciente la Via Favazzi presenta una rete di sicurezza e necessità di opere di manutenzione per essere ripristinato, così come alcune parti del prospetto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e presenta parti comuni (prospetti esterni) con l'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio, di proprietà aliena, con ingresso indipendente su Via Favazzi civico 19.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ad uso residenziale risulta realizzato con struttura portante in muratura in conci di tufo e solai in latero-cemento.

Il prospetto principale prospiciente la Via Favazzi è esposto a sud. Si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, di cui l'appartamento in oggetto occupa il primo, secondo e terzo piano.

Dall'ingresso su Via Favazzi n.21, indipendente ed ad uso esclusivo, si accede ad una scala in muratura per il collegamento verticale dei tre piani. La parete del prospetto principale è rifinita ad intonaco civile di tipo Li Vigni colore giallo-sabbia. La copertura è piana. Gli infissi esterni, attualmente mancanti, in precedenza erano in legno con vetro singolo del tipo a persiane. Gli intonaci interni sono costituiti da traversato e tonachina, la pavimentazione di tutti gli ambienti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno e in parte della cucina soggiorno sono piastrellate. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A BAGHERIA (PA) - VIA FAVAZZI N.21, 90011, PIANO 1-2-3

L'immobile risulta libero.

In data 07-07-2026 è stato eseguito accesso forzoso da parte delle forze dell'ordine è l'immobile è risultato libero da persone, ma no da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **26/09/2005** al **29/09/2006**	***OMISSIS***, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	***OMISSIS***	26/09/2005	28374/8018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	12/10/2005	54559	32176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **29/09/2006** al **19/11/2019**	***OMISSIS***, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni	***OMISSIS***	29/09/2006	30057	
		Trascrizione			
	OMISSIS, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	30/09/2006	60186	33500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **19/11/2019** al **23/04/2020**	***OMISSIS***, per i diritti pari a 2/30 di piena proprietà		19/11/2019	321223/88888	
		Trascrizione			
	OMISSIS, per i diritti pari a 2/30 di piena proprietà -	Presso***OMISSIS***	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	25/11/2019	52359	40489
		Registrazione			
	OMISSIS, per i diritti pari a 2/30 di piena proprietà bene personale	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	OMISSIS, per i diritti pari a 2/30 di piena proprietà bene personale				
	OMISSIS, per i diritti pari a 2/30 di piena proprietà in regime di separazione dei beni				
	OMISSIS, per i diritti pari a 20/30 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***				
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **23/04/2020**	***OMISSIS***, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	***OMISSIS***	23/04/2020	4144/2943	
		Trascrizione			
		Presso***OMISSIS***	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	27/04/2020	16396	11287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ad oggi non risultano ulteriori atti successivi al pignoramento, oltre Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Ordinario Di Termini Imerese del 11 aprile 2023 repertorio n. 318/2023 ed iscritta presso gli Uffici

di Pubblicità Immobiliare di ***OMISSIS*** in data 15 gennaio 2024 al numero generale 2250 e al numero particolare 165 a favore di ***OMISSIS*** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di ***OMISSIS***, a carico di ***OMISSIS,*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.

Ed al Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Termini Imerese del 22 novembre 2025 repertorio n. 287 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di ***OMISSIS*** in data 16 dicembre 2025 al numero generale 64180 e al numero particolare 50206 a favore di ***OMISSIS***, a carico di ***OMISSIS*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a ***OMISSIS*** il 27/04/2020
  Reg. gen. 16397 - Reg. part. 1583
  A favore di ***OMISSIS***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ***OMISSIS*** del 23 aprile 2020 repertorio n. 4145/2944 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di ***OMISSIS*** in data 27 aprile 2020 al numero generale 16397 e al numero particolare 1583 a favore di ***OMISSIS***, a carico di ***OMISSIS*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.

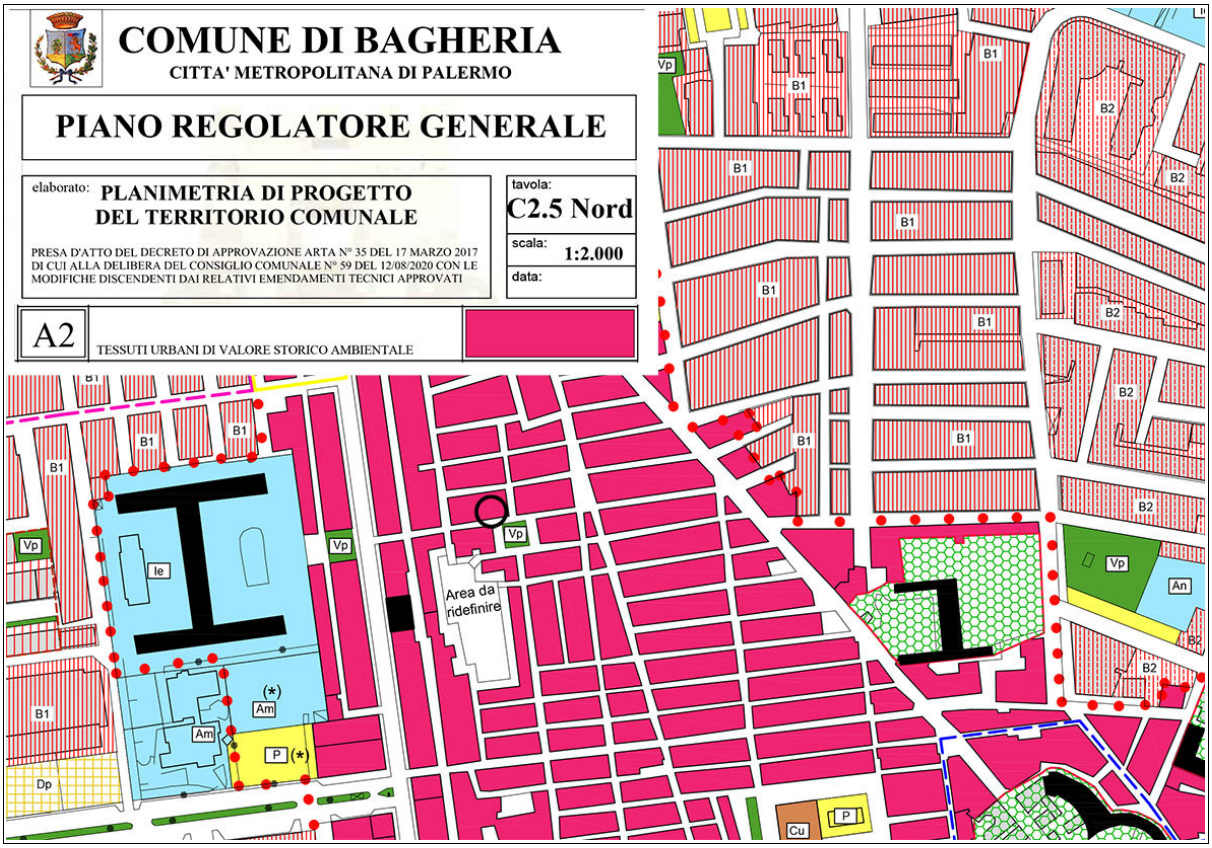
Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
  Trascritto a ***OMISSIS*** il 15/01/2024
  Reg. gen. 2250 - Reg. part. 165
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***OMISSIS***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Termini Imerese del 11 aprile 2023 repertorio n. 318/2023 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 15 gennaio 2024 al numero generale 2250 e al numero particolare 165 a favore di ***OMISSIS***, a carico di ***OMISSIS*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione d'Uso Reg. n.130/URB del 10/06/2026, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, sezione Urbanistica - Ufficio Certificazioni delle Destinazioni Urbanistiche, per l'immobile sito a Bagheria in via Favazzi 21, costituito dai piani 1°-2°-3°, così recita: "che nel nuovo P.R.G. del comune di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 e recepito con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12.08.2020 e successiva conclusione dell'iter procedimentale di presa d'atto, giusta Determinazione n. 12/Urb del 23.03.2021, la particella 4668 sub. 3 del Fg. 500 del N.C.E.U., ha la seguente destinazione Urbanistica: Perimetro del Centro Storico, "A2: Tessuti urbani di valore storico ambientale" - Vincoli Sismico e Paesaggistico.

L’area ricade all’interno del PPE di recupero del centro storico, (studio di dettaglio) regolamentata dall’ art. 43 delle N.T.A. allegate al suddetto P.P.E. di recupero del centro storico.



L'area di cui sopra identificata è classificata nello studio di dettaglio:

- Unità edilizie di base con rilevanti elementi ambientali e nelle facciate e rimaneggiamenti degli interni – U.E. a spina e U.E. a schiera (d3), regolamentata dagli art. 43 delle N.T.A. del Piano di Recupero.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia che può comportare anche la demolizione e ricostruzione di parti dei corpi di fabbrica (Categorie di intervento: “a”+ “b”+ “c” + “d3”).

(Per l'intero testo del Certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione originaria composta dal piano terra e dal piano primo è anteriore al 01/09/1967, risale ad una data antecedente all’anno 1942. Ricade su area con presenza di Vincolo Paesaggistico art.67 (di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A.19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56.), e del “Vincolo sismico” art.73, istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è privo di Certificato di abitabilità.

- Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, a seguito di richiesta di Accesso Atti all'Ufficio Urbanistica, con pec del 23.04.2026 e Prot. Gen. n. 29116, è stata rinvenuta in archivio, la pratica edile

n.41/1, in riferimento all'immobile sito in Via Favazzi n.21, con "Richiesta di autorizzazione per sopraelevazione del secondo e terzo piano", n.41 del 26-01-1947. Non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia, concessione e/o ulteriore autorizzazione. ***OMISSIS***

- Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, a seguito di richiesta di Accesso Atti all'Ufficio Condono, con istanza al SUAP pratica n.DSTGPP67E06G273E-10062026-1003 - SUAP 8653, risulta la pratica di Condono n. 97/326, non definita per mancanza del parere vincolante del vincolo Paesaggistico di competenza della Soprintendenza BB.CC.AA. della provincia di Palermo. L'oblazione e gli oneri concessori sono stati interamente pagati come risulta dal certificato di congruità rilasciato dal Comune Condono in data 20-09-2005, prot. n. 451 ***OMISSIS***

- Da un esame effettuato presso la Soprintendenza BB.CC.AA Sezione Paesaggistica di Palermo con pec del 10.06.2026, Prot. n.13019, "Richiesta di presa visione Pratica prot.n.417/P del 21-02-2020", si evince che essendo l'immobile preesistente all'apposizione del vincolo paesaggistico, il parere favorevole può essere rilasciato senza che sia dovuta indennità risarcitoria. ***OMISSIS***

Per cui, per ottenere la regolarità urbanistica del Bene n.1, si dovrà provvedere al:

- rilascio del parere vincolante della Soprintendenza BB.CC.AA Sezione Paesaggistica di Palermo;

- definire la pratica di condono n.97/326, allegando il parere della Soprintendenza e Perizia Giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16 del 10-08-2016;

- provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (art. 24 del D.P.R.6-06-2001 n.380);

- Attestazione Prestazione Energetica (APE)

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizio del Bene n.1, comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche, ed escluso opere edili, ammonta a circa € 6.000,00 Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella dei professionisti incaricati, dei conteggi che l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria eseguirà analiticamente quando saranno presentate le istanze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

(Copia del Certificato energetico dell'immobile si trova in coda all'atto di compravendita e si rimanda all'allegato specifico, n.d.r.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli e spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3

  L'edificio è un'abitazione su 3 elevazioni fuori terra, ubicata nel centro storico del Comune di Bagheria,

  L'edificio è un'abitazione suddivisa su tre piani, con ingresso indipendente ed esclusivo, ubicata nel centro storico del Comune di Bagheria, caratterizzata da edifici della stessa tipologia ed in prossimità delle vie principali, dai servizi ed esercizi commerciali.

  L'area ricade all'interno del PPE di recupero del centro storico, ha la seguente destinazione Urbanistica: Perimetro del Centro Storico, "A2: Tessuti urbani di valore storico ambientale" - Vincoli Sismico e Paesaggistico.

  Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 500, Part. 4668, sub 3, Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 6,5 vani rendita € 335,70

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

  Valore di stima del bene 1: € 86.000,00

  Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato di degrado. Dall'analisi del mercato immobiliare attraverso le quotazioni pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 420 €/mq ed 780 €/mq per Abitazione di tipo economico. In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Bagheria, riferito al 2° semestre 2025 " Zona B1 Centrale/Centro Urbano" Tipologia Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 820,00.

  In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;
  Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Bene 1 è pari:
  Abitazione di tipo popolare: €/mq 642,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3	159,70 mq	642,50 €/mq	€ 102.604,04	100,00%	€ 102.604,04
				Valore di stima:	€ 102.604,04

Bene N° 1 – Abitazione di tipo popolare (A/4)
Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3
Valore di stima: € 102.604,04

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Costo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15	%	€ 10,260,40
detratti costi per ripristino infissi esterni e rifacimento w.c. al piano secondo	€ 12,000,00	€	€ 12,000,00
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	€ 6.000,00	€	€ 6.000,00

Valore di stima FINALE: € 86,343,63

Bene N° 1 – Abitazione di tipo popolare (A/4)
Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3
Valore finale di stima al netto del valore di deprezzamento: € 86.343,63
In cifra tonda € 86.000,00

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

Palermo, li 22/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Stefano Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.1 - Documentazione fotografica;
- ✓ All.2 - Elaborati catastali Bene 1;

  Visura storica per immobile catasto fabbricati del foglio 500 - part. 4668 - sub 3;

  Estratto di mappa foglio 500 - part. 4668;

  Elaborato planimetrico catastale foglio 500 - part. 4668 - sub 3;
- ✓ All.3 - Planimetrie di rilievo stato di fatto;
- ✓ All.4 - Ispezione ipotecaria del foglio 500 - part. 4668 - sub 3;
- ✓ All.5 - Atto di compravendita del 23-04-2020, trascritto il 24-04-2020 ai nn.16395/11286
- ✓ 16396/11287;
- ✓ All.6 - Certificato di destinazione urbanistica del foglio 500 - part. 4668 - sub 3;
- ✓ All.7 - Nota di riscontro Ufficio Edilizia Privata Urbanistica del 11-05-2026;
- ✓ All.8 - Nota di riscontro Ufficio Edilizia Privata Condono Edilizio del 17-06-2026;
- ✓ All.9 - Nota di riscontro Soprintendenza BB.CC. Di Palermo del 24-06-2026;
- ✓ All.10 - Banca dati quotazione Immobiliari Agenzia Entrate OMI.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piano 1-2-3

  L'edificio risulta ubicato nel centro storico del Comune di Bagheria, ed esattamente in via Favazzi n.21, traversa di Corso Butera, uno degli assi viari centrali del paese, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi secondari nelle vicinanze. La palazzina di civile abitazione si compone di quattro elevazioni fuori terra. Al piano terra, con accesso indipendente da Via Favazzi civico 19, vi è un'abitazione di proprietà aliena, non oggetto del procedimento. Il Bene n.1 oggetto della procedura è suddiviso su tre piani, con ingresso indipendente ed esclusivo in Via Favazzi civico 21, da cui parte una scala di collegamento verticale ai tre piani, e risulta così suddiviso: - Piano primo composto da due camere, oltre saletta di ingresso e servizio igienico finestrato. Sul prospetto prospiciente Via Favazzi insiste un balcone da cui si accede da una porta finestra. - Piano secondo composto da un'ampia camera, saletta di ingresso, servizio igienico (attualmente impraticabile) e ripostiglio. Sul prospetto insistono due porte finestra a petto alla francese ed una finestra. - Piano terzo composto da cucina, camera ed un terrazzo scoperto. Nella camera è presente una finestra sul prospetto principale. - La copertura è piana e si accede da una scala a chiocciola metallica posizionata sul terrazzo.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 4668, Sub. 3, Categoria A4, rendita € 335,70.

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

  Prezzo base d'asta: € 86.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO BENE N.1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 1 – Abitazione di tipo popolare (A/4)			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Favazzi n.21, 90011, piani 1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 4668, Sub. 3, Categoria A/4	**Superficie**	159,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in cattivo stato di conservazione. Sono stati asportati gli infissi esterni, per cui si è provveduto alla messa in sicurezza dell'immobile chiudendo con pannelli in legno le aperture e la sostituzione della serratura della porta di ingresso. Alcune pareti interne risultano ammalorate da umidità e distacco di intonaco. Il servizio igienico posto al secondo piano risulta completamente vandalizzato, rimuovendo i tubi dell'impianto idrico, le piastrelle e tutti i sanitari. Il balcone prospiciente la Via Favazzi presenta una rete di sicurezza e necessità di opere di manutenzione per essere ripristinato, così come alcune parti del prospetto.		
Descrizione:	L'edificio risulta ubicato nel centro storico del Comune di Bagheria, ed esattamente in via Favazzi, traversa di Corso Butera, uno degli assi viari centrali del paese, caratterizzata da edifici simili, con presenza di attività commerciali e servizi secondari nelle vicinanze. La palazzina di civile abitazione si compone di quattro elevazioni fuori terra. Al piano terra, con accesso indipendente da Via Favazzi civico 19, vi è un'abitazione di proprietà aliena, non oggetto del procedimento. Il Bene n.1 oggetto della procedura è suddiviso su tre piani, con ingresso indipendente ed esclusivo in Via Favazzi civico 21, da cui parte una scala di collegamento verticale ai tre piani, e risulta così suddiviso: - Piano primo composto da due camere, oltre saletta di ingresso e servizio igienico finestrato. Sul prospetto prospiciente Via Favazzi insiste un balcone da cui si accede da una porta finestra. - Piano secondo composto da un'ampia camera, saletta di ingresso, servizio igienico (attualmente impraticabile) e ripostiglio. Sul prospetto insistono due porte finestra a petto alla francese ed una finestra. - Piano terzo composto da cucina, camera ed un terrazzo scoperto. Nella camera è presente una finestra sul prospetto principale. - La copertura è piana e si accede da una scala a chiocciola metallica posizionata sul terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a ***OMISSIS*** il 27/04/2020
  Reg. gen. 16397 - Reg. part. 1583
  Importo: € 109.430,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 72.952,90
  Interessi: € 36.477,10
  Percentuale interessi: 1,45 %
  Rogante: ***OMISSIS***
  Data: 23/04/2020
  N° repertorio: 4145
  N° raccolta: 2944
  Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ***OMISSIS*** del 23 aprile 2020 repertorio n. 4145/2944 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di ***OMISSIS*** in data 27 aprile 2020 al numero generale 16397 e al numero particolare 1583 a favore di ***OMISSIS***, per capitale di € 72.952,90 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 109.430,00, durata 30 anni, a carico di ***OMISSIS*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
  Trascritto a ***OMISSIS*** il 15/01/2024
  Reg. gen. 2250 - Reg. part. 165
  A favore di ***OMISSIS***.
  Contro ***OMISSIS***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Termini Imerese del 11 aprile 2023 repertorio n. 318/2023 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di ***OMISSIS*** in data 15 gennaio 2024 al numero generale 2250 e al numero particolare 165 a favore di ***OMISSIS***, per capitale di € 72.078,57 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 75.000,00, a carico di ***OMISSIS*** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 500 Particella 4668 Subalterno 3.