
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro , nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

RETTIFICA DI STIMA

INTEGRAZIONE PERIZIA PER PUBBLICITÀ

PREMESSA

Procedura n. 171/2023 - Rettifica di stima

In riferimento all'avvenuto deposito della Perizia del 14/10/2024 relativa alla procedura in oggetto, ed a seguito di segnalazione del Delegato avv. Livio Fiorani, ci si è avveduti di un errore materiale di calcolo nella stima del bene periziata il 14/10/2024 per i seguenti motivi.

L'errore materiale consiste nell'avere indicato in perizia del 14/10/2024, come valore unitario di stima, il valore di riferimento OMI di € 1.150,00 senza tenere conto però dell'aumento del 20% che doveva essere applicato a tale valore di riferimento così come spiegato nelle note relative che per comodità si seguito si ribadiscono.

Il valore complessivo riportato in perizia del 14/10/2024 derivato dall'errore materiale suddetto è risultato erroneamente di € 179.503,50 a fronte di un **valore complessivo corretto di € 215.404,20** (Duecentoquindicimilaquattrocentoquattro/20 euro) così determinato:

Superficie da stimare	mq	156,09
Valore unitario OMI maggiorato del 20%	€/mq	1.380,00
Valore complessivo	€	215.404,20
A detrarre i deprezzamenti.....	€	- 16.476,07
VALORE FINALE DI STIMA.....	€	198.928,13
(Centonovantottomilanovecentoventotto/13 euro)		

Alla luce dell'errore materiale spiegato si riportano i seguenti paragrafi che annullano e sostituiscono quelli della Perizia del 14/10/2024.

RETTIFICA DI STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3

Fabbricato in muratura portante a torre con abitazione civile, ristrutturato, a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore ma con vano scala utile alla sua possibile installazione, e con vano carrabile al piano terra (civ. 26) utilizzabile come garage. Il fabbricato è in ottime condizioni di manutenzione e fa parte di un complesso edilizio a schiera. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica l'edificio è ubicato in "Zona del centro urbano di completamento e sostituzione". Ha un unico affaccio a nord-est sulla via Emilia, strada che ha una larghezza totale di mt. 6,90 ove sono presenti parcheggi lungo la via, di fatto occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici. Il piano secondo è parzialmente abusivo, mentre è totalmente abusivo il terzo piano (quarta elevazione); per tali abusi è prevista una riduzione del

valore di mercato del fabbricato relativa ai costi di demolizione. (Per una descrizione dettagliata della riduzione di valore vedi i capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3436, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € **198.928,13**

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

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il 2° semestre 2023 e per la tipologia "Abitazioni civili" nella zona di espansione del centro urbano del Comune di Casteldaccia, un range di valori per stato conservativo "NORMALE" da minimo €/mq 770 a massimo €/mq 1.150 per metro quadrato di superficie lorda.

Considerato che per la presenza di opere abusive e il ripristino delle originarie condizioni dovranno applicarsi riduzioni al valore del bene, considerate altresì ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca che concorrono alla stima, si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie LORDA dell'immobile nelle condizioni di ubicazione strutturali e manutentive attuali sia, come riferimento iniziale, pari al valore unitario massimo previsto dall'O.M.I. per stato conservativo "NORMALE" **aumentato del 20% in considerazione delle OTTIME condizioni dello stato conservativo dell'edificio; pertanto, per metro quadrato di superficie lorda, il valore unitario applicabile sarà: € 1.150/mq x 1,20% = € 1.380,00 (dicansi Milletrecentoottanta euro per metro quadrato di superficie lorda).** Ottenuto con tale criterio il valore complessivo iniziale di stima dell'edificio nella sua attuale interezza, per determinare il valore finale del bene andranno applicate le seguenti detrazioni:

- Costo per la demolizione delle opere abusive rilevate nell'edificio: € 11.976,07;
- Costo regolarizzazione opere interne: € 2.000,00;
- Costo per dichiarazioni di conformità impianti, variazione catastale e la dichiarazione di agibilità: € 2.500,00.

NOTA: Per la descrizione dettagliata delle detrazioni applicate alla stima vedi precedente capitolo "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casteldaccia (PA) - Via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3	156,09 mq	€ 1.380,00	€ 215,404,20	100,00%	€ 215,404,20
Valore di stima:					€ 215,404,20

Valore di stima: € 215.404,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per demolizione opere abusive non sanabili	11976,07	€
Così per regolarizzazione opere interne	2000,00	€
Costi per dichiarazioni di conformità impianti, variazione catastale e agibilità	2500,00	€

Valore finale di stima: € 198.928,13 (Centonovantottomilanovecentoventotto/13 euro).

§

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente RETTIFICA di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c

arch. S. Andrea Massaro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3

Fabbricato in muratura portante a torre con abitazione civile, ristrutturato, a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore ma con vano scala utile alla sua possibile installazione, e con vano carrabile al piano terra (civ. 26) utilizzabile come garage. Il fabbricato è in ottime condizioni di manutenzione e fa parte di un complesso edilizio a schiera. Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica l'edificio è ubicato in "Zona del centro urbano di completamento e sostituzione". Ha un unico affaccio a nord-est sulla via Emilia, strada che ha una larghezza totale di mt. 6.90 ove sono presenti parcheggi lungo la via, di fatto occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici. Il piano secondo è parzialmente abusivo, mentre è totalmente abusivo il terzo piano (quarta elevazione); per tali abusi è prevista una riduzione del valore di mercato del fabbricato relativa ai costi di demolizione. (Per una descrizione dettagliata della riduzione di valore vedi i capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3436, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) n. 94/24 rilasciato dal Comune Casteldaccia il 07/10/2024 ha certificato che l'area ove sorge l'edificio in oggetto identificata con la particella 3436 del foglio di mappa 1, nel P.R.G. approvato con Decreto del Dirigente Generale n.292/D. Dir. del 07 marzo 2003, notificato in data 13.03.2003 prot. 2657, ricade in "Zone del centro urbano di completamento e sostituzione" contraddistinte col simbolo B1. Il detto CDU ha attestato altresì: - che tutto il territorio del Comune di Casteldaccia, con D.M. LL.PP. del 23.09.1981 pubblicato sulla G.U.R.I. n.314 del 14.11.1981 è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria, con grado di sismicità pari a 9, e secondo la nuova classificazione sismica del territorio regionale della Sicilia, di cui all'ordinanza P.C.M. 28.04.2006 n. 3519, ed alla deliberazione della Giunta Regionale 24.02.2022 n. 81,ricade in zona 2 con sismicità medio/alta; - che i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione previsti dal PRG sono decaduti per decorrenza dei termini quinquennale previsto dall'art. 9 del DPR 08.06.2001 n. 327, recante il "testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazioni per pubblica utilità", recepito nella Regione Siciliana dall'art. 36 della LR 7/2002, integrato dall'art. 24 della LR 7/2003; - che è fatta salva l'osservanza del regime vincolistico discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico vigente. Il CDU precisa altresì che il governo del territorio è ulteriormente disciplinato dalla L.R. n. 19 del 13.08.2020 che stabilisce i principi fondamentali per la tutela del suolo e delle sue funzioni, anche al fine di promuovere e tutelare l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola nonché di impedire in via di principio l'ulteriore consumo del suolo. [Vedi CDU allegato].

Prezzo base d'asta: € 198.928,13

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.928,13

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casteldaccia (PA) - Via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3436, Categoria A4	Superficie	156,09 mq
Stato conservativo:	L'edificio si presenta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato in muratura portante a torre con abitazione civile, ristrutturato, a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore ma con vano scala utile alla sua possibile installazione, e con vano carrabile al piano terra (civ. 26) utilizzabile come garage. Il fabbricato è in ottime condizioni di manutenzione e fa parte di un complesso edilizio a schiera. Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica l'edificio è ubicato in "Zona del centro urbano di completamento e sostituzione". Ha un unico affaccio a nord-est sulla via Emilia, strada che ha una larghezza totale di mt. 6.90 ove sono presenti parcheggi lungo la via, di fatto occupati in genere dai residenti. Nella zona sono presenti vari servizi privati e pubblici. Il piano secondo è parzialmente abusivo, mentre è totalmente abusivo il terzo piano (quarta elevazione); per tali abusi è prevista una riduzione del valore di mercato del fabbricato relativa ai costi di demolizione. (Per una descrizione dettagliata della riduzione di valore vedi i capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima").		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore che vi risiede con la famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
OMISSIS

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
OMISSIS