

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

OMISSIS

PERIZIA PER PUBBLICITÀ



1. Prospetto su Via Emilia

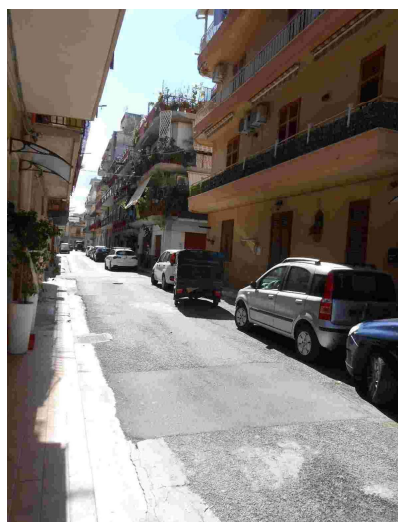


2. Prospetto su Via Emilia



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.027,43.....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33



3. Panoramica della via Emilia



INCARICO

All'udienza del 26/01/2024, il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com , PEC arch.s.andrea.massaro@pec.it , Tel. 091 8142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 38.055779805, 13.52993237)

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").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 dal seguente bene



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

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

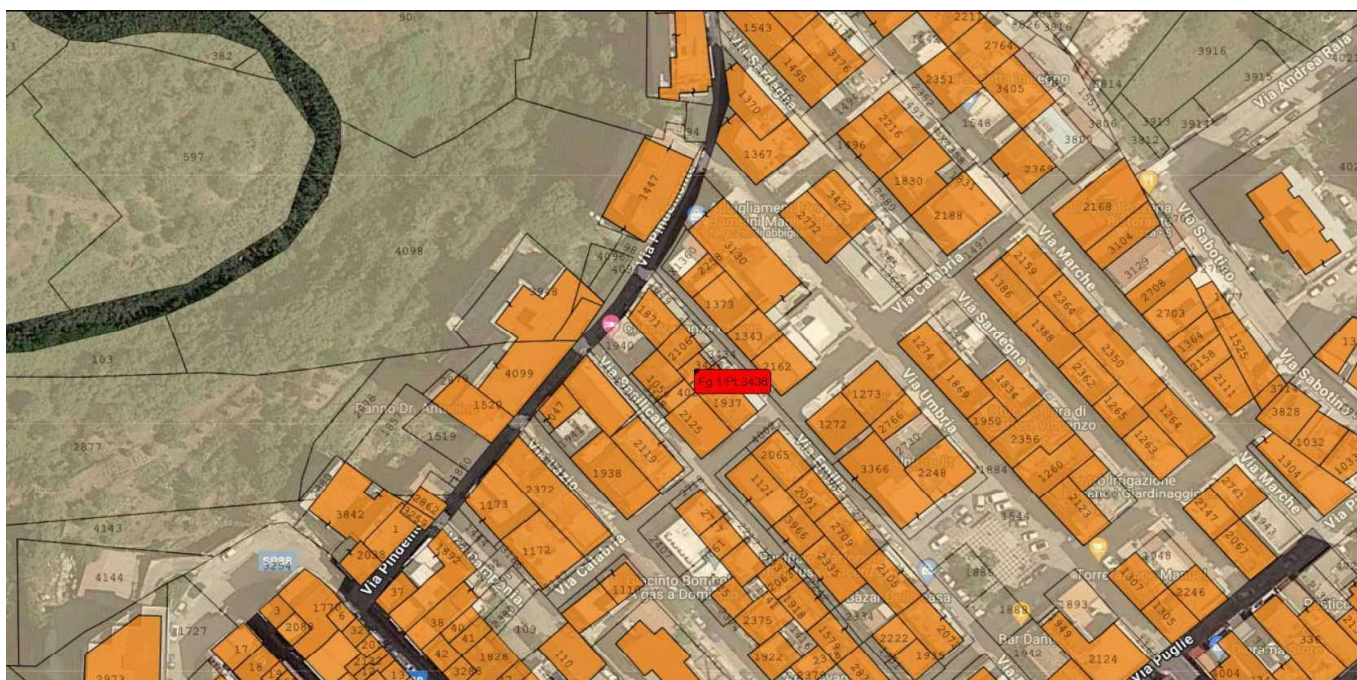
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

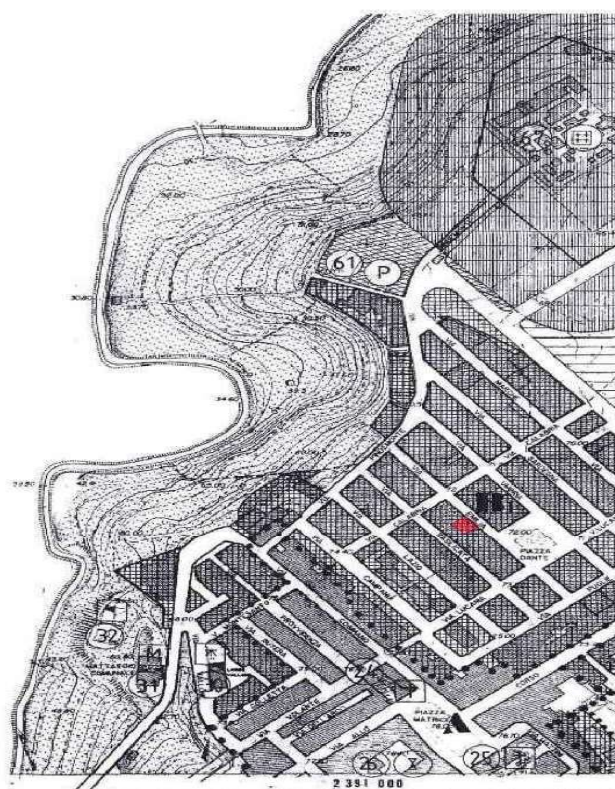
CONFINI

L'edificio ricade nel Foglio di mappa catastale 1 del Comune di Casteldaccia e confina: a Nord-Est con la Via Emilia; a Sud-Est con la particella 1937; a Sud-Ovest con le particelle 1059 e 4027; a Nord-Ovest con la particella 2106.





4. Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale Fig. 1. In rosso l'edificio in oggetto.



STRALCIO PRG COMUNE DI CASTELDACCIA (PA), ZONA B1
(in rosso l'edificio in oggetto)

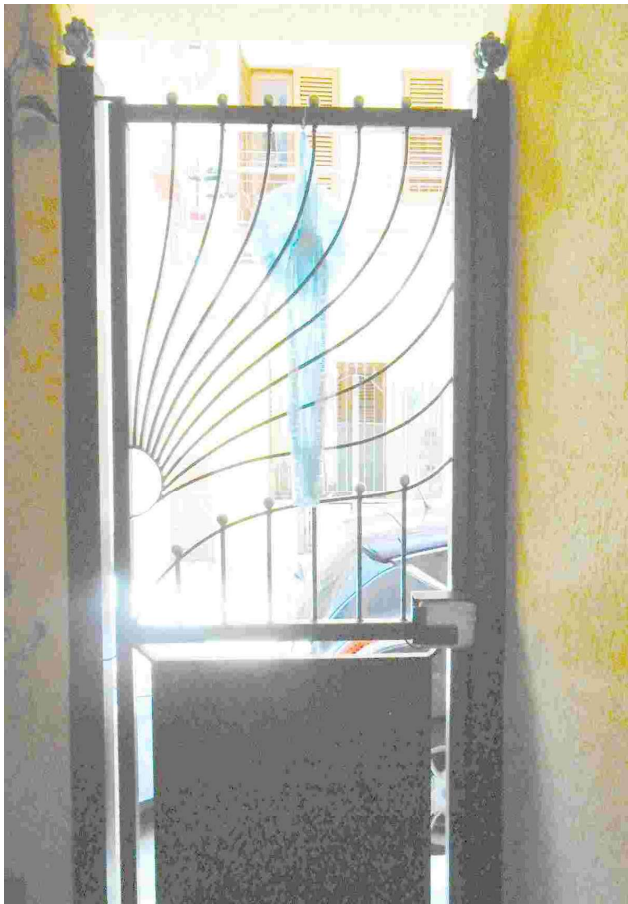
5. Stralcio PRG, zona B1



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	38,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,67 m	Terra
Abitazione primo piano	41,30 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,01 m	Primo
Balcone coperto piano primo	3,50 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq	0,00 m	Primo
Abitazione secondo piano	37,20 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,67 m	Secondo
Balcone coperto piano secondo	3,10 mq	3,10 mq	0,40	1,24 mq	0,00 m	Secondo
Veranda terzo piano	32,50 mq	39,00 mq	0,95	0,95 mq	2,59 m	Terzo
Terrazza e balcone terzo piano	13,20 mq	13,20 mq	0,25	3,30 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				156,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

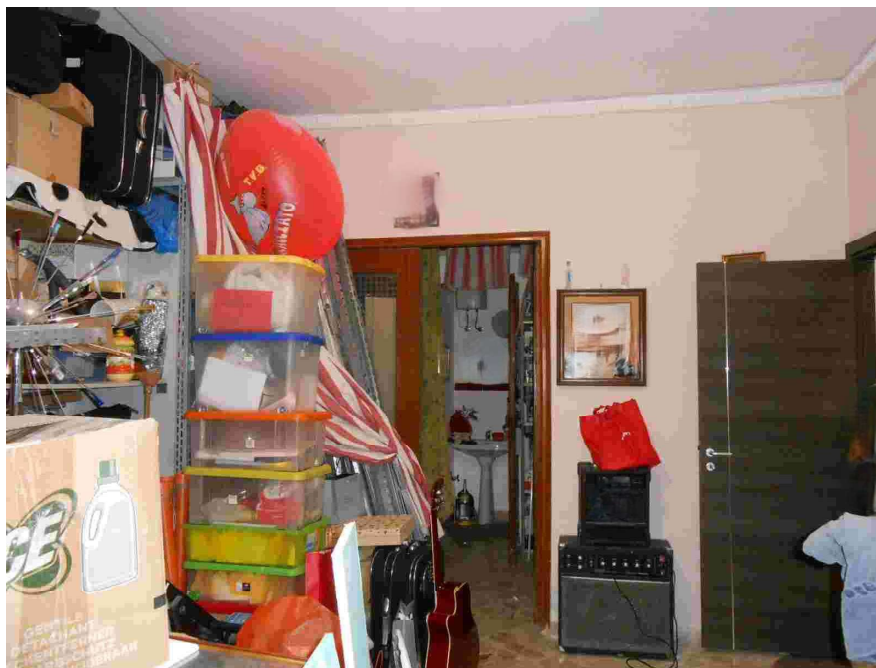


6. Piano terra, il cancello visto dall'interno dell'andito al civ. 28 di Via Emilia

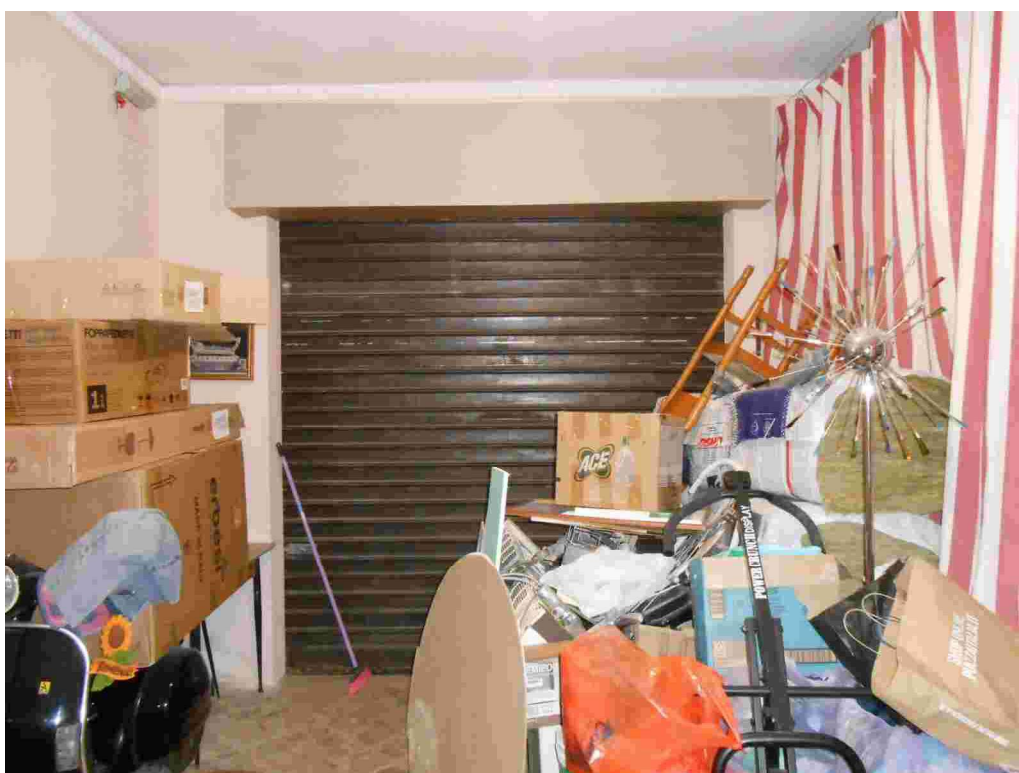


7. Piano terra, porta blindata d'ingresso vista dall'interno dell'andito al civ. 28 di Via Emilia





8. Piano terra, civ. 26, il locale di sgombero/garage



9. Piano terra, interno del locale di sgombero/garage. La saracinesca è al civ. 26 della Via Emilia, ed è carrabile. Il locale è direttamente collegato ai piani superiori.

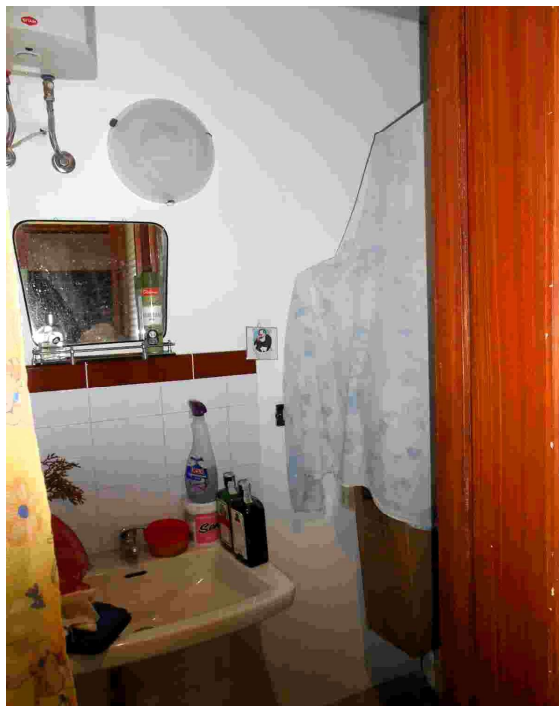


CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1992 al 24/04/2008	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3436 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 255,65 Piano T-1-2
Dal 15/02/2007 al 23/02/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3436 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 255,66 Piano T-1-2
Dal 24/04/2008 al 09/05/2022	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3436 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 255,65 Piano T-1-2
Dal 09/05/2022 al 29/01/2024	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3436 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 255,65 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.





10. Piano terra, il wc nel vano ripostiglio annesso al locale di sgombero/garage

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	3436			A4	5	5,5	130 mq	255,65 €	T-1-2	

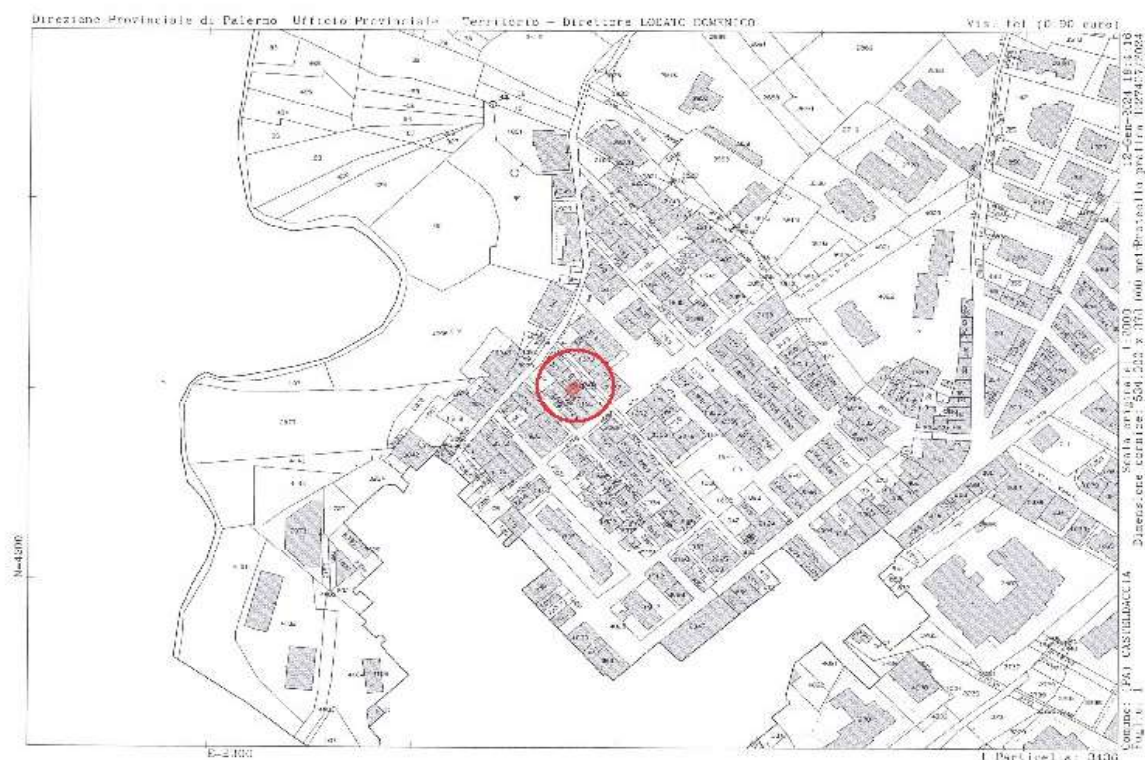
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato a torre con abitazione civile si sviluppa in quattro elevazioni fuori terra. Le difformità riscontrate riguardano l'ampliamento abusivo del piano secondo e la sopraelevazione del terzo piano (quarta elevazione) totalmente realizzata abusivamente.

Per tali difformità è prevista una riduzione di valore per i costi della rimessa in pristino. Per la descrizione dettagliata e la stima di tali costi vedi successivi capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima".





11. Estratto della mappa catastale Fg 1 Comune di Casteldaccia (PA). In rosso l'edificio in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si presenta in ottimo stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: unico affaccio a Nord-est sulla via Emilia

Altezza interna utile: PT cm 319; P1 cm 301; P2 cm 267; P3 cm 259 (h media della veranda).

Strutture verticali: Muratura, ristrutturate

Solai: ai piani, solai a tipologia non accertabile visivamente, presumibilmente in ferri a T e tavelloni. I soffitti sono in gran parte controsoffittati.

Copertura: Tetto a unica falda con linea di gronda sulla terrazza al piano terzo. Il torrino scala della scala a chiocciola che collega il 2° e il 3° piano, ha copertura piana al di sopra della quale è posto un serbatoio da 1000 lt per riserva di acqua potabile (non è stato possibile rilevare tale solaio con serbatoio per difficoltà di accesso).

Manto di copertura: La veranda al 3° piano ha copertura ad unica falda in pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; la struttura portante della copertura è in tubolari rettangolari scatolati in ferro zincato. Il torrino scala della scala a chiocciola che collega il 2° e il 3° piano, ha copertura piana.



Pareti esterne ed interne: Esterni in intonaco Li Vigni; interni in intonaco civile. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica e intonaco.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: Esterni ad ante al battente in legno e persiane, (esterni al 3° piano in alluminio anodizzato); interni porte tamburate. Al piano terra il vano carrabile al civico 26 è a saracinesca in metallo con sollevamento elettrico. All'ingresso del civ. 28 è posto un cancello in ferro che conduce ad un andito ove è posta una porta blindata di accesso ai piani.

Scale: in muratura, rivestite in marmo; il secondo e terzo piano sono collegati da una scala a chiocciola con struttura in ferro e pedate in marmo.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V; impianto idrico sottotraccia; impianto di riscaldamento a gas per uso domestico; impianto di condizionamento a parete.

Posto auto: al piano terra, con ingresso dalla via Emilia n. 26, esiste un ampio vano carrabile che, a momento del sopralluogo, era adibito a locale di sgombero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore che vi risiede con la famiglia.



12. L'ingresso al piano terra



13. Piano terra, particolare scala all'ingresso

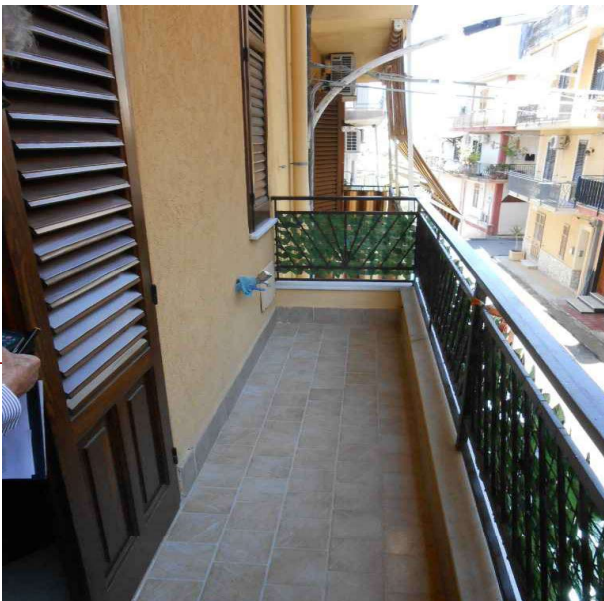




14. Primo piano, ingresso camera da letto



15. Primo piano, camera da letto lato persiana sul balcone



16. Piano 1, balcone su via Emilia



17. Piano 1, bagno





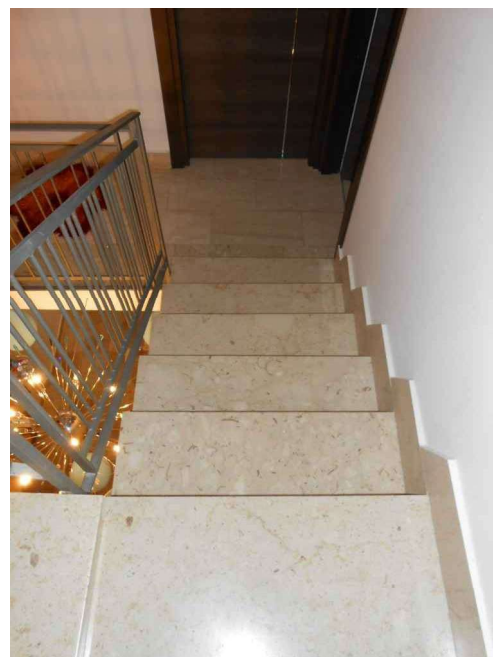
18. Piano 1, bagno



19. Piano 1, camera cieca



20. Piano 1, camera cieca

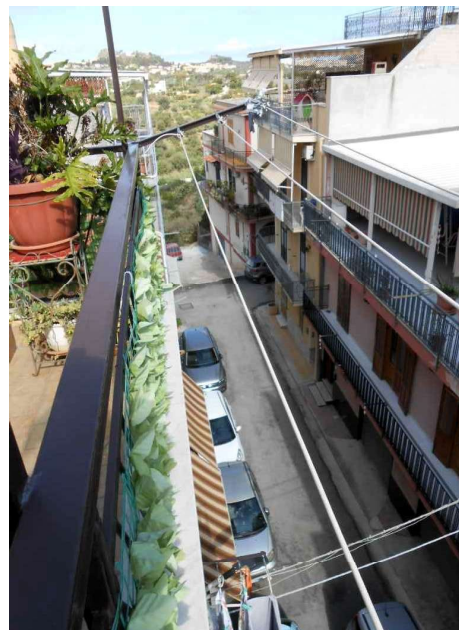


21. La scala vista dal piano 2°. Si notano le porte al piano 1° di ingresso alla camera da letto e la camera cieca.





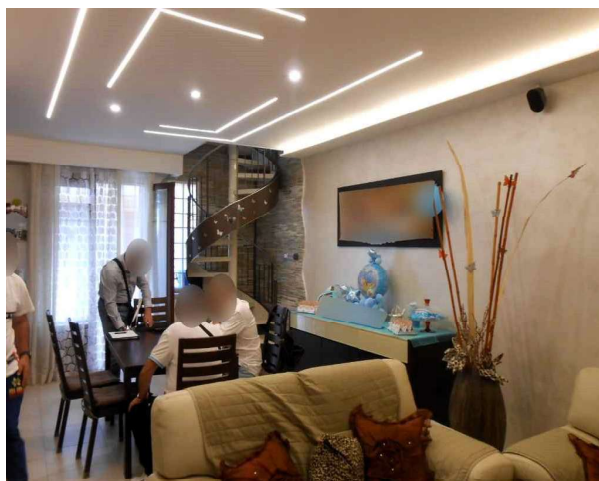
22. Piano 2°. La via Emilia vista dal balcone in direzione sud-est



23. Piano 2°. La via Emilia vista dal balcone in direzione nord-ovest, in fondo si nota il mare



24. Piano 2°. Il soggiorno



25. Piano 2°. Il soggiorno-pranzo, in fondo a destra si nota la scala a chiocciola che conduce al 3° piano.



26. Piano 2°. L'angolo cottura





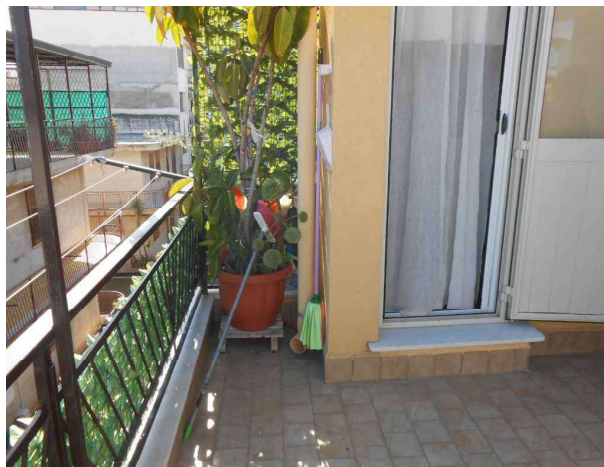
27. Piano 2°. La portafinestra a persiana a fianco dell'angolo cottura e, a destra, la scala a chiocciola che conduce al 3° piano.



28. Piano 2°. La scala a chiocciola che conduce al 3° piano.

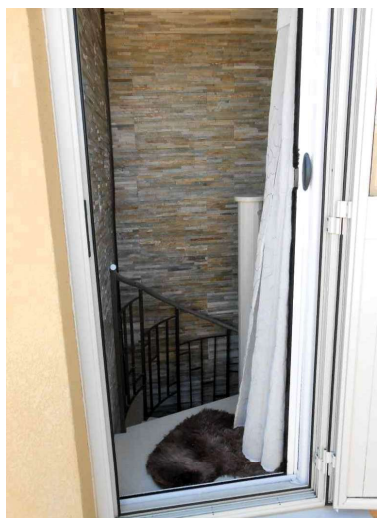


29. Piano 2°. Il wc-doccia



30. Piano 3°, Terrazza. A destra l'arrivo della scala a chiocciola e il torrino scala. A sinistra il balcone su Via Emilia.





31. Piano 3°. L'arrivo della scala a chiocciola visto dalla terrazza.



32. Piano 3°, Terrazza. La veranda. A destra la caldaia a gas

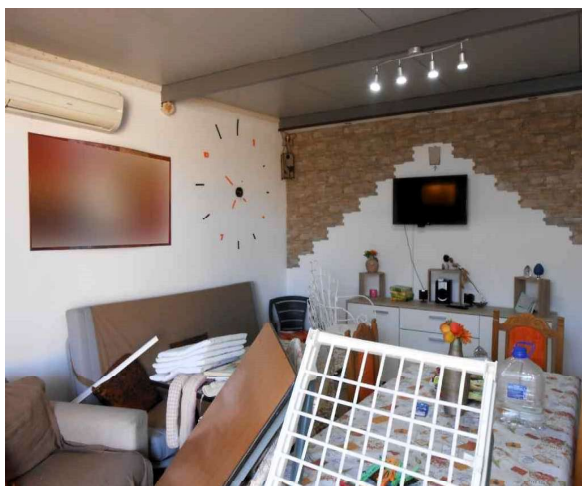


33. Piano 3°, Terrazza. A sinistra la veranda, al centro la caldaia a gas, a destra il barbecue



34. Piano 3°, Terrazza. A sinistra il torrino scala di arrivo della scala a chiocciola con solaio piano con serbatoio acqua potabile da 1000 lt, a destra la veranda.





35. Piano 3°, Interno veranda.



36. Piano 3°, Interno veranda, angolo cottura

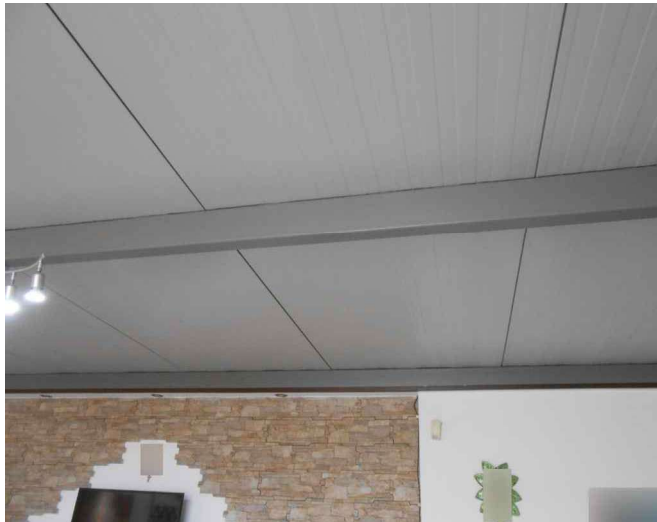


37. Piano 3°, Interno veranda, lavanderia-wc



38. Piano 3°, Interno veranda, lavanderia-wc





39. Piano 3°, Interno veranda. Particolare della struttura del tetto.



40. Piano 3°, Terrazza e balcone su Via Emilia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1992 al 24/04/2008	OMISSIS	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/2010	35579	23483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	12/11/2007	542	176
Dal 24/04/2008 al 09/05/2022	OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	24/04/2008	13579	7178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	29/04/2008	24313	16587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2022	OMISSIS	COMPRAVENDITA			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	09/05/2022	117765	24813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	10/05/2022	22384	17706
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il **OMISSIS**
Reg. gen. **OMISSIS** - Reg. part. **OMISSIS**
Importo: € 150.000,00
A favore di **OMISSIS**
Capitale: € 100.000,00
Rogante: **OMISSIS**
Data: 24/04/2008
N° repertorio: **OMISSIS**
N° raccolta: **OMISSIS**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il **OMISSIS**
Reg. gen. **OMISSIS** - Reg. part. 1142
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS, OMISSIS**



NORMATIVA 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].

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 risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato giusto "Nulla osta per esecuzione lavori edili" n. 171 del 10/02/1966 (Pratica n. 128/1965), rilasciato dal Comune di Casteldaccia a favore di **OMISSIS**; seguì l'Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 03/11/1981 (Vedi allegati). Dalle ricerche d'archivio eseguite in data 27/09/2024 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia non si evincono pratiche edilizie relative all'edificio in oggetto successive al citato Nulla Osta n. 171 del 1966.

Eseguito il sopralluogo in data 21/09/2024 nell'edificio in oggetto, istituito il raffronto tra i rilievi dello stato di fatto con il progetto assentito nel 1966, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Ampliamento.

Ampliamento del 2° piano rispetto al progetto assentito con "Nulla osta per esecuzione lavori edili" n. 171 del 10/02/1966 (Pratica n. 128/1965). Tale ampliamento è risultato abusivamente realizzato e NON sanabile (DPR n. 380/2001, Art. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"), pertanto se ne considererà il costo relativo alla sua demolizione tra le decurtazioni da apportare alla stima del bene nella sua interezza. Il calcolo del costo di demolizione è stato analiticamente determinato con la redazione dell'allegato Computo metrico estimativo.



2) Sopraelevazione.

Su una porzione della terrazza al piano secondo prevista nel progetto assentito del 1966 (terrazza ampliata come descritto al punto precedente) è stata realizzata una sopraelevazione destinata a veranda, con pareti in muratura cieca su tre lati e copertura realizzata con struttura in tubi (scatolati) in acciaio, ad unica falda in pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; la parete esterna finestrata della veranda, prospiciente la terrazza del 3° piano, è realizzata in alluminio anodizzato e vetri singoli. Inoltre è stato realizzato, in muratura e con solaio piano, un torrino scala per la scala a chiocciola che collega il 2° e il 3° piano. Tali opere risultano abusivamente realizzate e NON sanabili (DPR n. 380/2001, Art. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"), pertanto, tra le decurtazioni da apportare alla stima del bene, se ne considererà il costo relativo alla loro demolizione.

Il calcolo del costo di demolizione è stato analiticamente determinato con la redazione dell'allegato Computo metrico estimativo il cui importo complessivo per demolizione delle opere non sanabili descritte ai punti 1 e 2 ammonta ad € 11.976,07.

3) Diversa distribuzione degli ambienti interni.

E' stato realizzato, nei piani terra e secondo, lo spostamento della tramezzatura originariamente prevista nel progetto assentito nel 1966. Per tali opere non risulta essere stata presentata al Comune di Casteldaccia alcuna comunicazione, tuttavia le difformità riscontrate all'interno dei piani terra e secondo dell'appartamento possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR n. 380/2001 che per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori esige il pagamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro presentando al Comune una C.I.L.A. cosiddetta "tardiva". Il costo approssimativo di detta pratica si stima in € 2.000,00 così determinato: € 1.000,00 per sanzione; € 100 per diritti di segreteria; € 900 per onorari e spese tecniche. Tale costo sarà detratto dalla stima del valore dell'immobile.

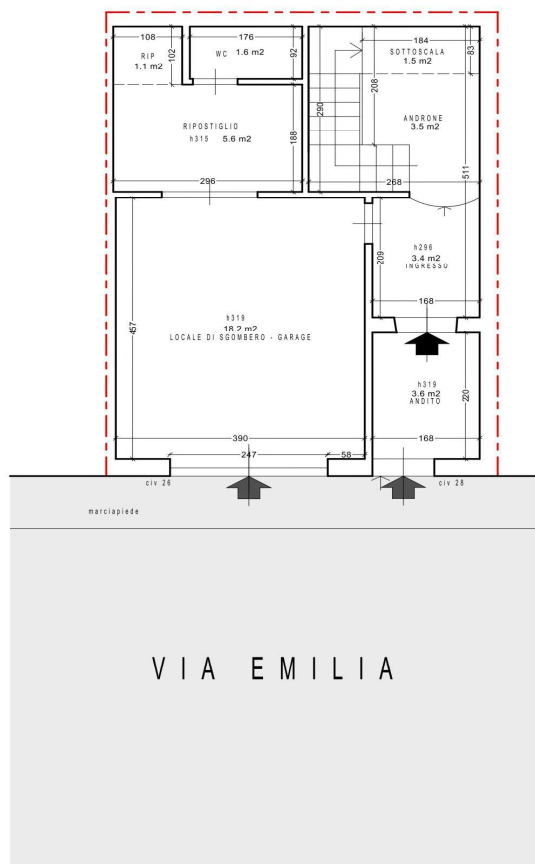
4) Inesistenza delle dichiarazioni di conformità relativi agli impianti.

Per le spese tecniche relative alla redazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico, nonché per la variazione catastale e la dichiarazione di agibilità dell'immobile (SCA) che si renderanno necessarie dopo la rimessa in pristino delle opere non sanabili, si stima un importo complessivo e approssimativo di € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dalla stima del valore dell'immobile.

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.





PIANO TERRA
Sup. lorda 50 m²
Sup. netta 38,5 m²



TAV 1 - PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO

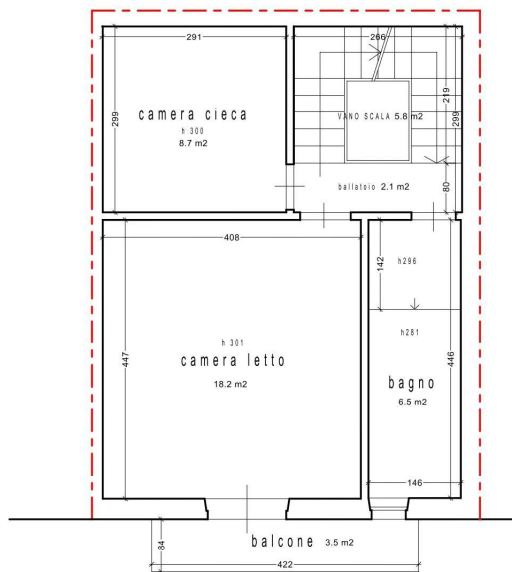
scala 1:100

Comune di Casteldaccia (PA), Via Emilia nn. 26-28
Catasto Fabbricati Fg. 1 part. 3436 piani T-1-2

TRIBUNALE TERMINI IMERESE - ES.IMM. 171/2023 - CTU

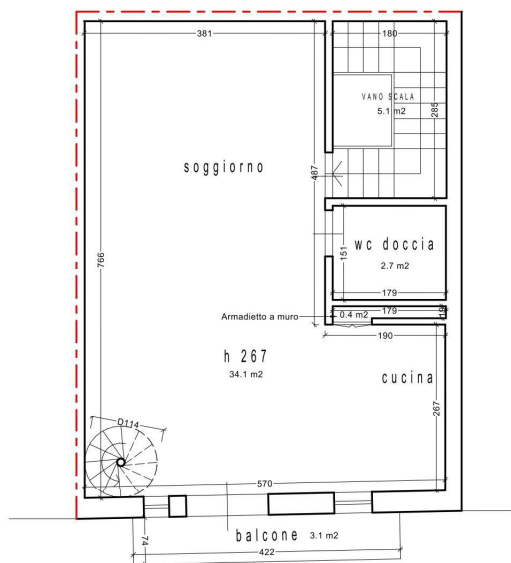
41. RILIEVI TAV 1





PRIMO PIANO

Sup. lorda 50 m² (escluso balcone)
Sup. netta 41,3 m²



SECONDO PIANO

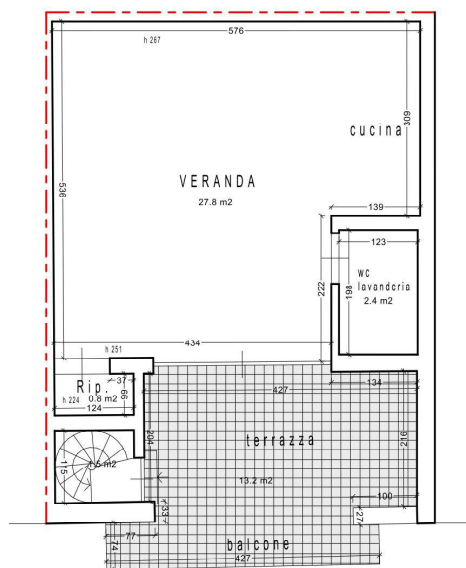
Sup. lorda 49,2 m² (escluso balcone)
Sup. netta 37,2 m²

TAV 2 - PIANTA PIANI 1° e 2°_STATO DI FATTO

scala 1:100

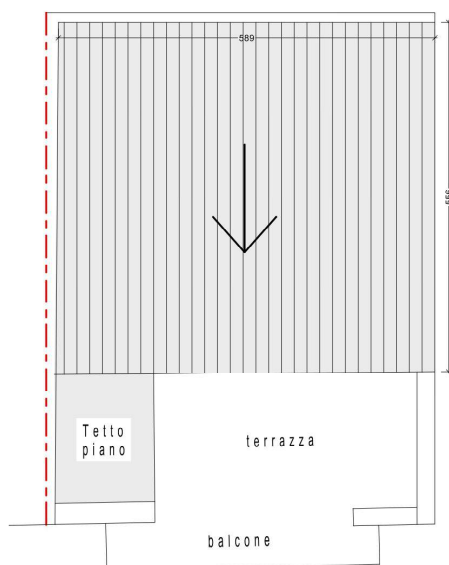
Comune di Casteldaccia (PA), Via Emilia nn. 26-28
Catasto Fabbricati Fg. 1 part. 3436 piani T-1-2

TRIBUNALE TERMINI IMERESE - ES.IMM. 171/2023 - CTU



TERZO PIANO (Completamente abusivo)

Sup. lorda 39 m² (esclusi mq 13.2 di terrazza e balcone)
Sup. netta 32.5 m²; Terrazza e balcone 13.2 m².



PIANTA DELLE COPERTURE

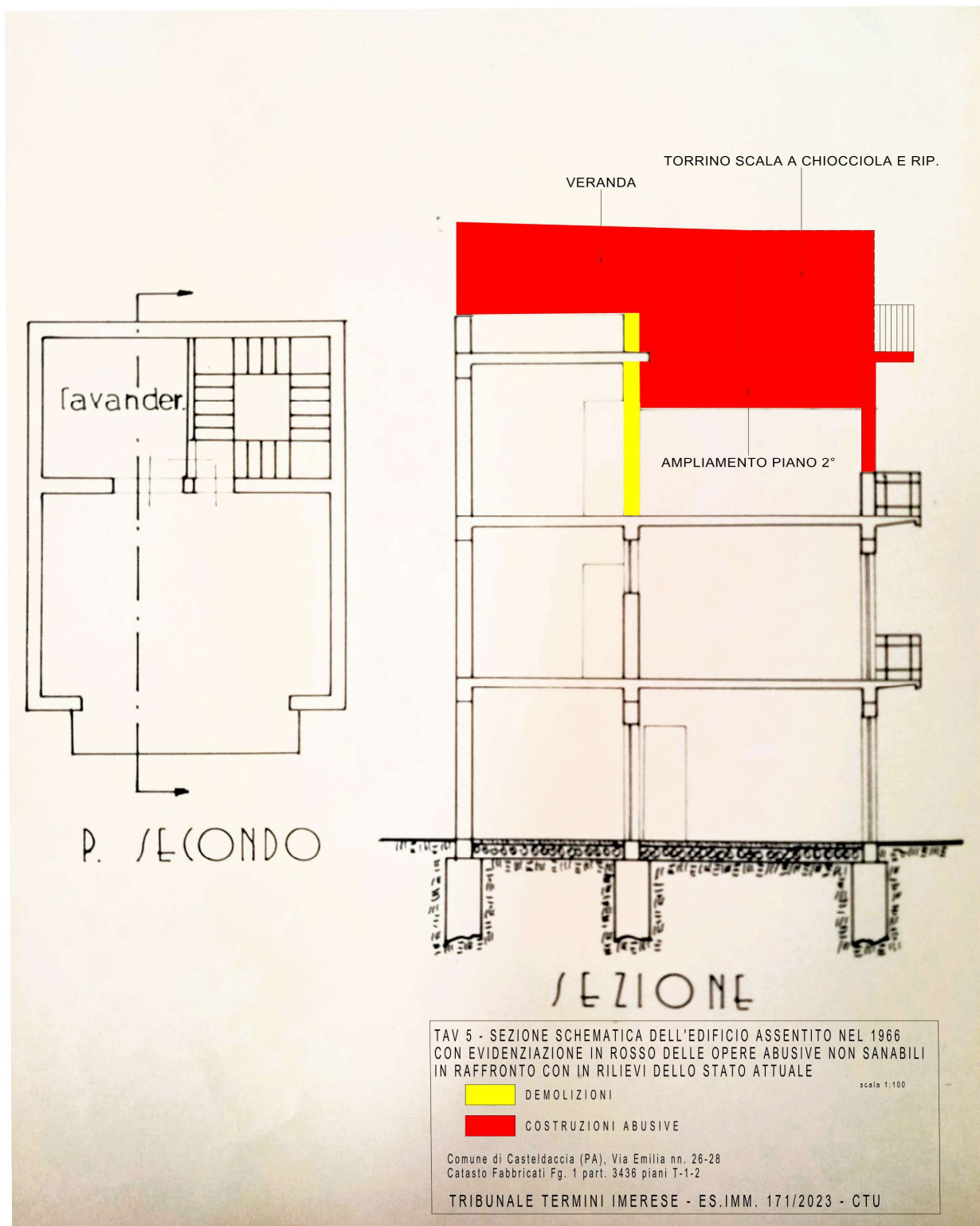
TAV 3 - PIANTE PIANI 3° e COPERTURE_STATO DI FATTO

scala 1:100

Comune di Casteldaccia (PA), Via Emilia nn. 26-28
Catasto Fabbricati Fg. 1 part. 3436 piani T-1-2

TRIBUNALE TERMINI IMERESE - ES.IMM. 171/2023 - CTU





45. TAV. 5, SEZIONE PROGETTO ASSENTITO NEL 1966 CON EVIDENZIAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE NON SANABILI



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0065047 del 15/02/2007		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteldaccia Via Emilia civ. 26		
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da:
	Sezione:		Liga Salvatore
	Foglio: 1		Iscritto all'albo:
	Particella: 3436		Geometri
Subalterno:		Prov. Palermo	N. 3902

PIANO TERRA H=300 cm

PRIMO PIANO H=300 cm

SECONDO PIANO H=285 cm

orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 29/01/2024 - n. T376148 - Richiedente: MSSSVT52E27G273H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2024 - Comune di CASTELDACCIA(C074) - < Foglio 1 - Particella 3436 - Subalterno
VIA EMILIA n. 26 Piano T-1 - 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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: € 179.503,50

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 esperite 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'OMI 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 (diconsi 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	1.150,00 €/mq	€ 179.503,50	100,00%	€ 179.503,50
				Valore di stima:	€ 179.503,50

Valore di stima: € 179.503,50

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 163.027,43



§

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

Termini Imerese, li 14/10/2024

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: € 163.027,43



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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.027,43

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
Iscritto a Palermo il 29/04/2008
Reg. gen. **OMISSIS** - Reg. part. **OMISSIS**
Importo: € 150.000,00
A favore di **OMISSIS**
Capitale: € 100.000,00
Rogante: **OMISSIS**
Data: 24/04/2008
N° repertorio: **OMISSIS**
N° raccolta: **OMISSIS**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il **OMISSIS**
Reg. gen. **OMISSIS** - Reg. part. **OMISSIS**
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS, OMISSIS**

