
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Butticè Calogero, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Palermo (PA) il [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Casteldaccia (PA) il [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 2	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima Lotto 2.....	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.....	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.900,00	17

INCARICO

In data 29/10/2023, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Autolavaggio (cat. C/3) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lucania n.6, piano T censito al Catasto fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 1581, sub. 1
- **Bene N° 2** – Locale di sgombero (cat. C/2) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lucania n.4, piano T censito al Catasto fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 1581, sub. 2
- **Bene N° 3** – Appartamento (cat. A/4) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lucania n.11, piano 1, 2, 3 censito al Catasto fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 1581, sub. 3

I Beni suddetti verranno suddivisi in seguenti lotti:

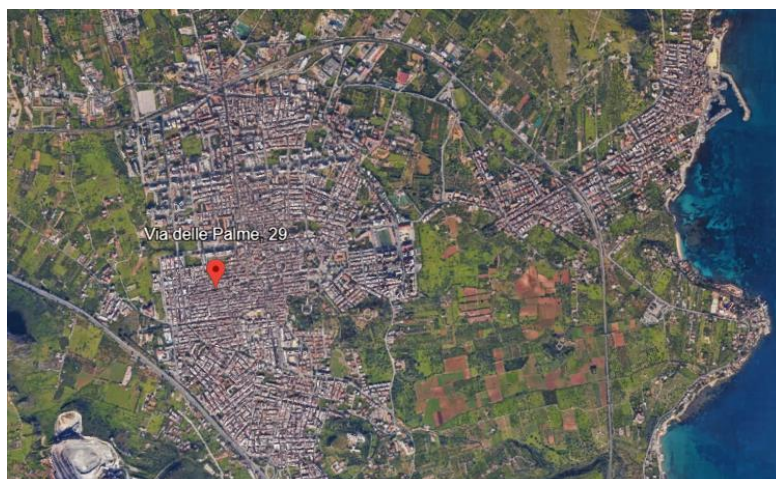
- **Lotto 1:** Bene N° 1 e N° 2
- **Lotto 2:** Bene N° 3 -

Data la formazione di più lotti, si provvederà a redigere la perizia di stima in relazioni separati per ciascun lotto. Pertanto nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione e stima del **Lotto 2**

DESCRIZIONE

Il bene 3 è ubicato ai piani 1, 2 e 3 di un edificio residenziale “casa a schiera” di tre elevazioni fuori terra sito in via Lazio n.11 (angolo via Lucania), sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo “B1” (zone del centro urbano di completamento e sostituzione) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

Il bene 3 è un appartamento (cat. A/4) composto al piano primo da un salone-soggiorno, cucina non abitabile, balcone lungo tutto il prospetto, wc-doccia su scala interna, al piano secondo da un corridoio, una camera letto matrimoniale, camerino, studio, balcone lungo tutto il prospetto, wc-bagno su scala interna, al piano attico una lavanderina e un terrazzo.



LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Appartamento (cat. A/4) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lucania n.11, piano 1, 2, 3 censito al Catasto fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 1581, sub. 3

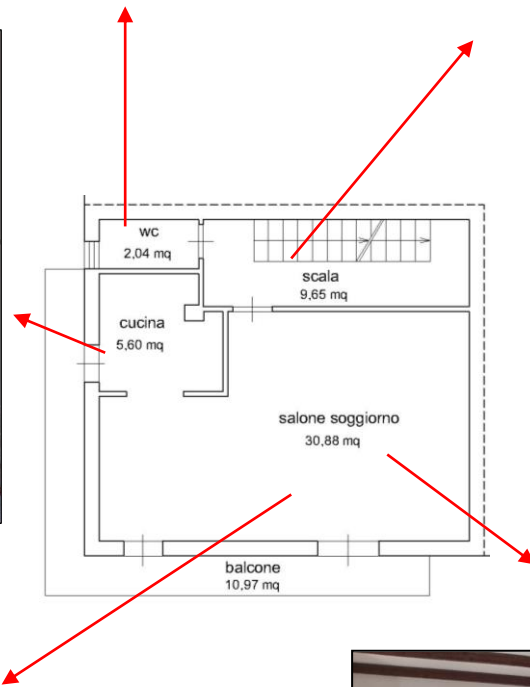
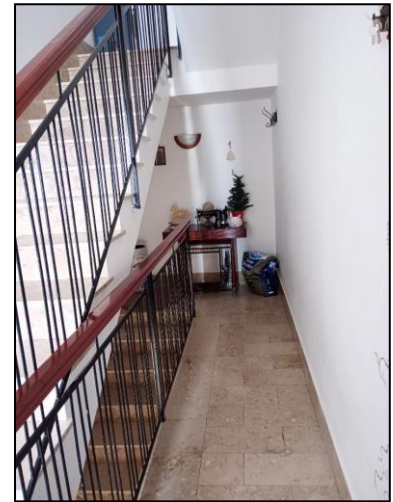
Individuazione fabbricato



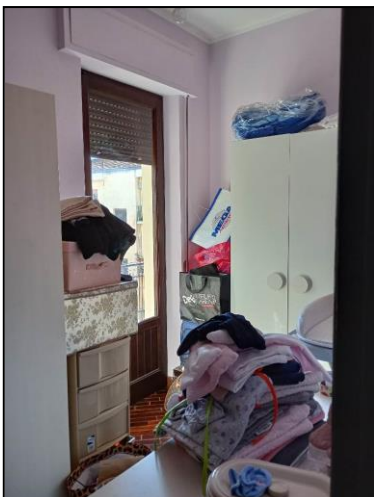
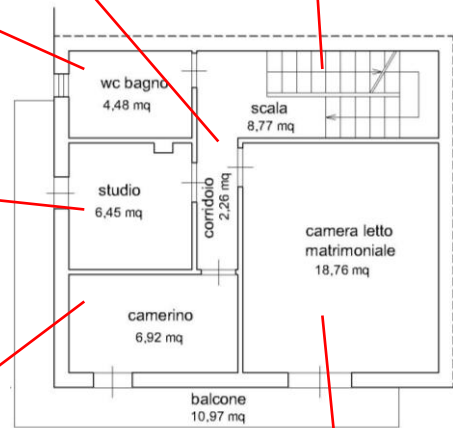
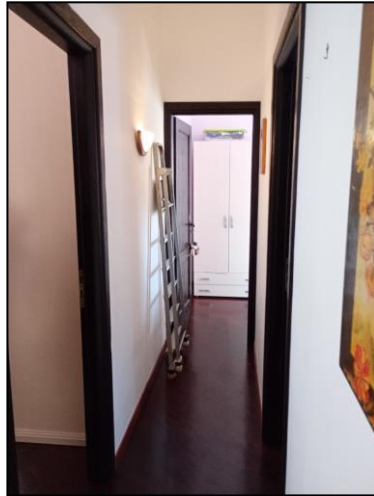
Raffronto foto satellitare con estratto mappa



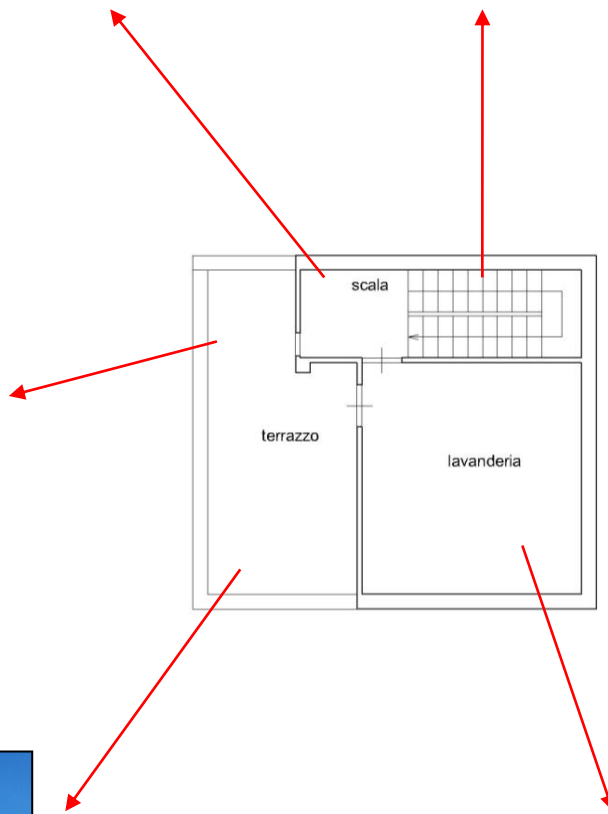
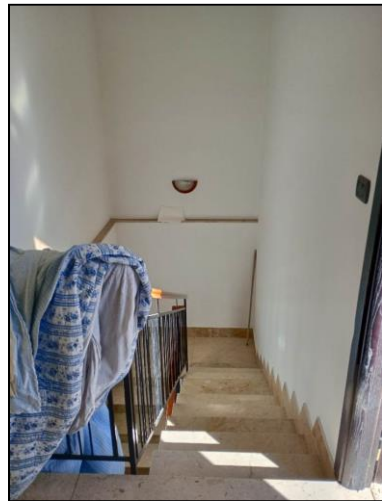
Rilievo fotografico Bene 3 piano primo:



Rilievo fotografico Bene 3 piano secondo:



Rilievo fotografico Bene 3 piano attico:



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 relazione Ipo-catastale, che 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 18/01/2024 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

TITOLARITÀ

Il Bene 3 oggetto dell'esecuzione immobiliare, appartiene al seguente esecutato:

████████████████████
Codice fiscale: F ████████████████████

Nato a Casteldaccia (PA) il ██████████

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

████████████████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI:

Il Bene 3 in oggetto confina a Nord con particella 2359 di proprietà aliena, a Sud con via Lucania, a Ovest con via Lazio, a Est con particella 2830 di proprietà aliena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare (A/4)	38,52 mq	48,83 mq	1,00	48,83 mq	2,80 m	primo
Abitazione di tipo popolare (A/4)	38,87 mq	49,71 mq	1,00	49,71 mq	3,00 m	secondo
Abitazione di tipo popolare (A/4)	20,82 mq	27,35 mq	1,00	27,35 mq	2,95 m	attico
Scala interna proiezione orizzontale	10,11 mq	10,11 mq	1,00	10,11 mq		
Balcone	21,94 mq	21,94 mq	0,30	6,58 mq		primo e secondo
terrazzo	21,01 mq	21,01 mq	0,30	6,30 mq		attico
	Totale superficie convenzionale:			148,88 mq		
	Incidenza condominiale:			0,00		
	Superficie convenzionale complessiva:			148,88 mq		

Il Bene 3 non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992	██████████ (proprietà 1/1) Nato a Casteldaccia (Pa) il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1581, Sub. 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita € 0,43 Piano 1, 2, 3
Dal 01/01/1992 al 20/02/2008	██████████ (proprietà 1/1) Nato a Casteldaccia (Pa) il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1581, sub. 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano 1, 2, 3
Dal 20/02/2008 al 09/11/2015	██████████ (proprietà 1/1) Nato a Casteldaccia il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1581, sub. 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano 1, 2, 3
Dal 09/11/2015 al 10/08/2023	██████████ (proprietà 1/1) Nato a Casteldaccia il ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1581, sub. 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Superficie Catastale: totale 129 mq Totale escluso aree scoperte: 120 mq Rendita € 258,49 Piano 1, 2, 3

DATI CATASTALI

- **Bene N° 3** – Appartamento (cat. A/4) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lazio n.9, piano 1, 2, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1581	3		A/4	4	6,5 vani	Totale 129 mq Totale escluso aree scoperte: 120 mq	€ 258,49	1, 2, 3	

Corrispondenza catastale

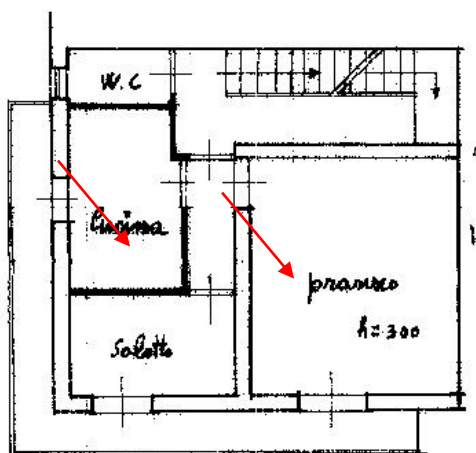
La distribuzione planimetrica interna del bene 3 non risulta conforme alla quella della planimetria catastale del 23/01/1973. In sede di sopralluogo del 12/12/2023 sono state riscontrate delle difformità:

- è stato creato un grande soggiorno-salone eliminando il corridoio e pareti divisorie.
- è stata ridotta la cucina e spostato la porta d'accesso alla stessa
- è stato modificato il prospetto del piano attico sul terrazzo, e spostato posizione porta d'accesso
- è stata chiusa la finestra della lavanderia che dà su prospetto di via Lucania

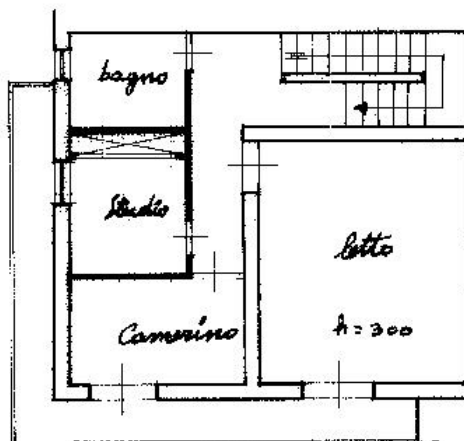
Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene 3 presentando tramite un tecnico abilitato una richiesta di variazione (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, solo dopo avere verificato e regolarizzato il Bene 3 sotto il profilo Edilizio ed Urbanistico.

Corrispondenza

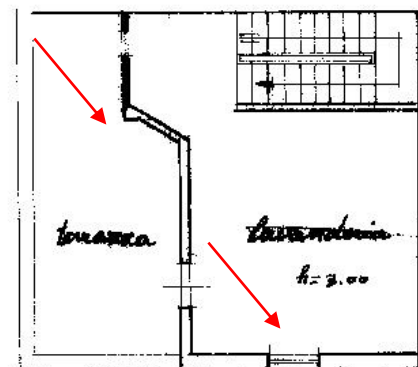
Planimetria Catastale del 1973



piano primo

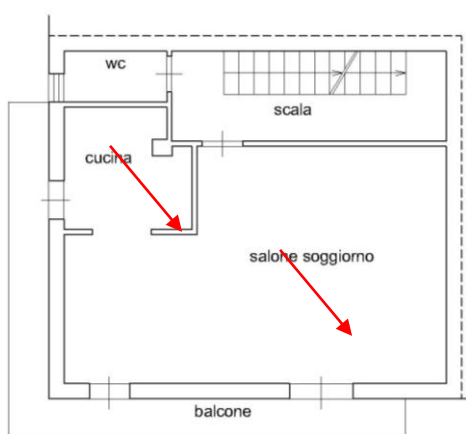


piano secondo

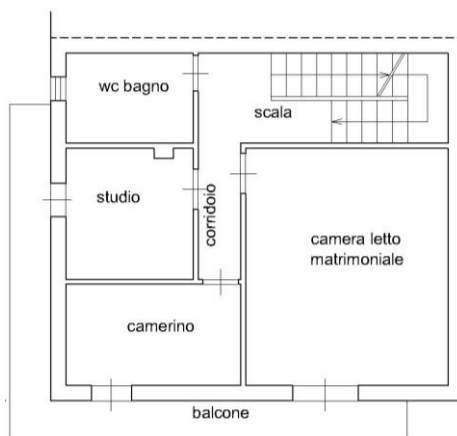


piano attico

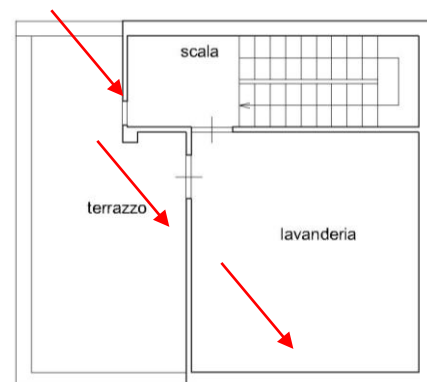
Planimetria di rilievo



piano primo



piano secondo



piano attico

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del Bene 3 è di discreta condizione strutturale e manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura mista. Le pareti interni sono intonacate e tinteggiate. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. I solai e la copertura piana sono in laterocemento. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Nel Bene 3, le pareti interne sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrella di ceramica per tutto il piano primo, in parquet per tutto il secondo piano, in graniglia di marmo per il piano attico. Il bagno del primo piano è in parquet, del secondo piano è in ceramica. Le pareti dei bagni sono piastrellate. Gli infissi interni sono in legno e le serrande in alluminio. Le porte interne sono in legno massello. La scala interna è rivestita di marmo. Il portone d'ingresso al piano terra è in legno. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli Beni N.3, effettuati in data 13/10/2023, risultavano occupati dalla sig.ra Barreca Agata, e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/2023 al 20/02/2008	██████████ Nato a Casteldaccia (Pa) il ██████████ proprietà per 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santo Di Gati	20/02/2008	49371	13368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio	22/02/2008	10136	6512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2008 al 04/12/1963	██████████ Nato a Casteldaccia (Pa) il ██████████ proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stella Salvatore	04/12/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	06/12/1963	40222	34717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 12/01/2024 per il bene in oggetto, è risultato la seguente formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 21/09/2023
Reg. gen. 46314 – Reg. part. 35751
Quota: intera proprietà
A favore di ██████████
Contro ██████████
per la quota di 1/1 di piena proprietà

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta di costruzione antecedente al 01/09/1967.

In seguito alla richiesta accesso atti al Comune di Casteldaccia (PA), sono state trovate due pratiche inerente gl'immobili in oggetto:

- Nulla Osta del 20/02/1961 pratica n.21 Anno 1964 (costruzione piano terra adibito a magazzino e vano scala di accesso all'attico).
- Nulla Osta del 13/11/1967 pratica n.15 Anno 1967 (costruzione sopraelevazione di 3 piani sopra il piano terra).

Lo stato dei luoghi del Bene 3 non risulta conforme al progetto approvato in data 13/11/1967 allegata alla pratica n.15 Anno 1967, in quanto:

- è stato creato un grande soggiorno-salone eliminando il corridoio e pareti divisorie.
- è stata ridotta la cucina e spostato la porta d'accesso alla stessa
- è stato modificato il prospetto del piano attico sul terrazzo, e spostato posizione porta d'accesso
- è stata chiuso la finestra della lavanderia che dà su prospetto di via Lucania

Non è stata presentata nessuna richiesta di autorizzazione al Comune di Casteldaccia per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile in oggetto.

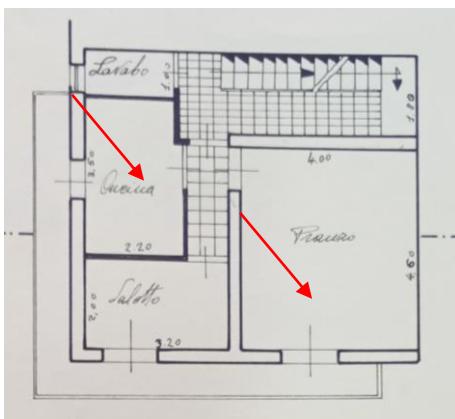
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

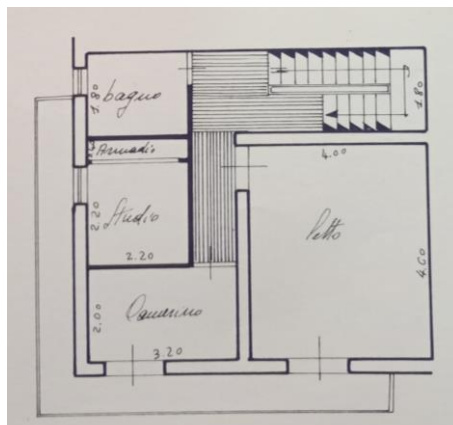
I Bene 3 ricadono secondo il P.R.G. vincente nella Zone omogenea di tipo "B1" (zone del centro urbano di completamento e sostituzione) fuori del centro storico: comprendono aree totalmente o parzialmente edificate del centro urbano o delle aree di frangia, in cui dovranno integrarsi funzioni miste commerciali, direzionali, residenziali di servizio e terziario superiore. In tale zona il P.R.G., si prefigge la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, e la limitazione di nuovi insediamenti edificatori in grado di alterare la memoria storica dell'edificato.

Corrispondenza

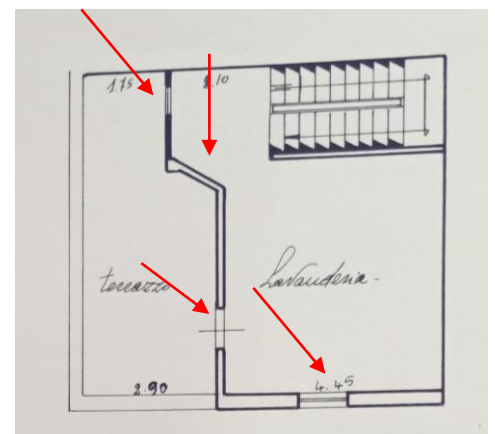
Planimetria Nulla Osta del 20/02/1961 pratica n. 21 Anno 1966



piano primo

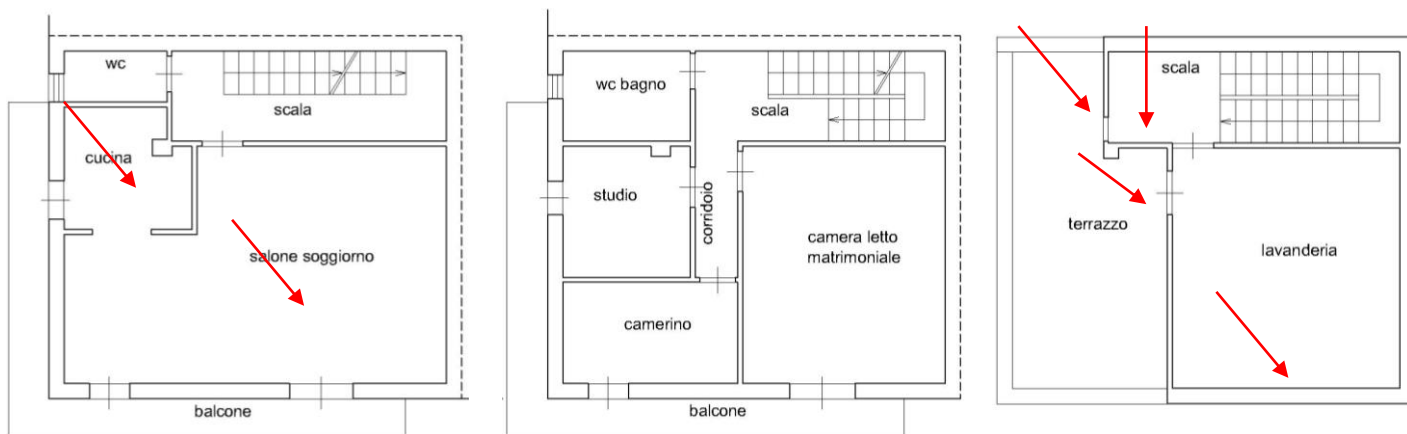


piano secondo



piano attico

Planimetria di rilievo:



Non si può beneficiare di nessuna sanatoria in quanto le ragioni del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento e successivo all'ultima sanatoria.

Le modifiche alla distribuzione interna, il frazionamento possono essere attraverso la presentazione al Comune di Casteldaccia di una CILA tardiva (ai sensi del D.P.R. n. 280/2001 n. 380).

Gli altri abusi riscontrati possono essere regolarizzati attraverso la presentazione al Comune di Casteldaccia di una SCIA in Sanatoria (ai sensi del D.P.R. n. 280/2001 n. 380), previa Parere di sussistenza (ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali.

Definite la suddetta pratica, previa variazione catastale, potrà procedere alla presentazione di una SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) allo stesso Comune.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, e catastale, compreso redazione APE, del bene 1 in oggetto comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni, competenze tecniche viene stimato a € 5.000,00 (soggetto a variazione in fase di istruzione)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del lotto 2 è stato determinato 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui 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 che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto 2 così costituito:

- **Bene N° 3** – Appartamento (cat. A/4) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lazio n.9, piano 1, 2, 3

Il Bene 3 è ubicato ai piani 1, 2 e 3 di un edificio residenziale “casa a schiera” di tre elevazioni fuori terra sito in via Lazio n.11 (angolo via Lucania), sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, è normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo “B1” (zone del centro urbano di completamento e sostituzione) fuori del centro storico, con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 3- Fg. 1, Part. 1581, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale: 129 mq, escluse aree scoperte: 120 mq, rendita: € 258,49

Il Bene 3 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del Lotto 2: **€ 108.900,00**

Criterio e Metodo di stima:

Per la determinazione del valore di mercato del Lotto 2 è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa 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 il valore al metro quadrato differenziato in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le informazioni assunte dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con le stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra **Bene 3: 700,00 €/mq e 900,00 €/mq.**

Prendendo anche come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Casteldaccia (PA), riferito al 2° semestre 2023 “Zona B1 Centrale/Centro Urbano”

Tipologia:

Abitazione di tipo economico con stato di conservazione Normale, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 670,00 ed un massimo di €/mq 830,00.

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, 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 3** è pari: **€/mq 900,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<u>Bene N° 3</u> : Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) via Lazio n.9 piano 1, 2, 3	148,88 mq	900,00 €/mq	€ 133.992,00	100,00%	€ 133.992,00
Valore Totale di stima:					€ 133.992,00

Valore di stima Lotto 2: € 133.992,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 108.893,20

In cifra tonda € 108.900,00

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

Gangi, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buttice' Calogero

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Rilievo fotografico Bene 3
- 2) Visura storica per immobile catasto fabbricati Bene 3
- 3) Elaborato planimetrico catastale Bene 3
- 4) Planimetria di rilievo Bene 3
- 5) Atto di Donazione del 20/02/2008 rep. 49371/13368
- 6) Nulla Osta per esecuzione lavori edili prat. N. 21 Anno 1964
- 7) Progetto approvato prat. N. 21 Anno 1964
- 8) Nulla Osta per esecuzione lavori edili prat. N. 15 Anno 1967
- 9) Progetto approvato prat. N. 15 Anno 1967

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Appartamento (cat. A/4) ubicato a Casteldaccia (PA) via Lazio n.9, piano 1, 2, 3

Il bene 3 è ubicato ai piani 1, 2 e 3 di un edificio residenziale “casa a schiera” di tre elevazioni fuori terra sito in via Lazio n.11 (angolo via Lucania), sito in una zona caratterizzata da edifici con le stesse caratteristiche, è normata dal nuovo P.R.G. come zona del tipo “B1” (zone del centro urbano di completamento e sostituzione) con presenza di ogni tipo attività commerciali. Risultano buoni i servizi primari e secondari.

Il bene 3 è un’abitazione composto al piano primo da un salone-soggiorno, cucina non abitabile, balcone lungo tutto prospetto, wc-doccia su scala interna, al piano secondo da un corridoio, una camera letto matrimoniale, camerino, studio, balcone lungo tutto prospetto, wc-bagno su scala interna, al piano attico una lavanderina e un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati

Bene 3- Fg. 1, Part. 1581, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale: 129 mq, escluse aree scoperte: 120 mq, rendita: € 258,49

Il Bene 3 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 108.900.00**