

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Farinella Lucio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2020 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.533,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 06/10/2020, il sottoscritto Geom. Farinella Lucio Maria, con studio in Via XX Settembre, 7 - 90027 - Petralia Soprana (PA), email luciofar73@gmail.com, PEC luciomaria.farinella@geopec.it, Tel. 3487496860, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1 (Coord. Geografiche: N.38.04884 - E. 13.54579)

## DESCRIZIONE

---

Villetta non avente caratteristiche di lusso, formata da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra composta da due vani e wc a piano terra e da due camere un wc, disimpegno e terrazza a piano primo. Il fabbricato e la corte insistono su terreno di mq. 367 ivi compresa in tale consistenza l'area di sedime della costruzione, ricadente sulla ex part. 213 oggi part.lla 1634 Ente Urbano del Foglio 4 del comune di Casteldaccia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'567 c.p.c. risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

l'immobile confina a sud-est con la strada Dagale-Cavallaro, a nord-est con proprietà # Nuccio Bernardo e Domenica# a nord- ovest con proprietà # Maggiore -Rorino# a sud ovest con proprietà # Scardina Salvatore#

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,10 m	T-1
Terrazza	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	78,00 mq	78,00 mq	0,15	11,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Restano escluse dal calcolo della consistenza i volumi e le superfici realizzate abusivamente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1992 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1634 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 139,19 Piano T-1
Dal 29/02/2008 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1634 Categoria A4 Cl.4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 139,19 Piano T-1
Dal 30/05/2008 al 09/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1634 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 139,19 Piano T-1

La ditta catastale attuale deriva dalla voltura d'ufficio del 29/02/2008 protocollo PA0250606 in atti dal 30/05/2008 - rettifica intestazione da trascrizione n.10186/2008 Compravendita n. 17077.1/2008.

resta a carico dell'eventuale aggiudicatario La cancellazione dei riferimenti enfiteutici o livellari nell'intestazione catastale previo stesura e trascrizione di atto notarile unilaterale "ai soli fini catastali", con cui si chiede la cancellazione del riferimento al livello, in quanto il rapporto enfiteutico si è estinto ai sensi della L. 16/74, o perché si è consolidato l'usucapione a favore del legittimario.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1634			A4	4	3,5	78 mq	139,19 €	T-1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
4	212				Agrumeto	2	00.07.22 mq	34,12 €	10,81 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilievi metrici dello stato reale dei luoghi si riscontrano diverse difformità rispetto la planimetria catastale in atti esistente, in particolare si riscontra l'ampliamento del vano cucina a piano terra per la chiusura del volume sottostante un terrazzo pensile preesistente; diversa distribuzione di alcuni spazi interni; realizzazione di un portico delimitato da muretti e pilastri in muratura con copertura in legno e sovrastante tegole; apertura e/o modifica di alcuni vani porta e finestre; ampliamento della corte pertinenziale del fabbricato realizzata su porzione della limitrofa particella 212 del Fg. 4.

Per una più chiara lettura si rimanda alla visione della planimetria allegata che riporta in rosso le suddette difformità.

Per la regolarizzazione catastale, previo demolizione delle opere non regolarizzabili urbanisticamente, sarà necessario il deposito presso Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Palermo, di Tipo Mappale per l'esatta rappresentazione grafica della corte di pertinenza ampliata sulla limitrofa particella di terreno n. 212 e relativo aggiornamento planimetrico con documento DO.C.FA.

La particella 1634 Fg. 4 (ente urbano) di are 03 Ca 67 deriva da Tipo Mappale del 06/07/1992 protocollo 554867 in atti dal 26/10/2000 TM.2828/92 (n. 2828.1/1992), nella variazione è stata soppressa la particella di terreno n. 213 Fg. 4 - qualità Agrumeto cl. 2 di are 03 Ca 67.

le superiori risultanze catastali inerenti gli immobili pignorati hanno piena rispondenza formale con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto notarile di compravendita a favore degli odierni esecutati.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

---

in riferimento alla particella di terreno agricolo fg. 4 p. 212 è stato espressamente convenuto nell'atto notarile di compravendita Notaio G. Spati del 29/02/2008 Rep. 13127, a favore della ditta esecutata, relativamente al trasferimento del detto terreno che la parte venditrice sulla suddetta particella si è riservata la volumetria che eventualmente compete o competerà da utilizzarsi successivamente dalla stessa parte venditrice sulle proprietà della medesima.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

l'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono in seguito all'alluvione del 3 novembre 2018 che ha sommerso quasi completamente l'intero piano terra. in seguito a lavori di sgombero dal fango e da residui di mobili e suppellettili vari si presenta bisognevole di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di riportare il fabbricato in condizioni di "ordinarietà" ossia in normale stato di conservazione e manutenzione.

Non risultano compromesse le strutture verticali ed orizzontali come pure le murature interne.

## PARTI COMUNI

---

l'immobile pignorato non risulta ne inserita in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

La particella di terreno Fg. 4 particella 212 è gravata da servitù di passaggio carrabile esercitata sulla stradella della larghezza di metri 4,50 lungo il confine con la particelle 580 e 208 del Foglio 4.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare costruita con struttura portante in muratura e copertura piana, si presenta esternamente con prospetti intonacati parte con materiale resino-plastico, parte con rivestimento in pietra arenaria a mosaico, gli infissi esterni in alluminio risultano in parte danneggiati dall'alluvione del 3 novembre 2018, come pure il bagno del piano terra e alcune porzioni di intonaco interno. l'immobile non è dotato di impianto fisso di riscaldamento, non sono stati rinvenuti certificazione degli impianti elettrico ed idrico. completa l'immobile la corte pertinenziale di mq 78 circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1972 al 29/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEBASTIANO FURITANO	30/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		RR.II.	29/01/1973	8131	7425
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SPARTI GIANGASPARE	29/02/2008	13127	5171
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II.	20/03/2008	15583	10186
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE PALERMO aggiornate al 17/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PALERMO il 20/03/2008  
Reg. gen. 15584 - Reg. part. 3283  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a PALERMO il 08/06/2020  
Reg. gen. 21915 - Reg. part. 14710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato destinato a civile abitazione e il terreno pignorati ricadono secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Casteldaccia in Zona E verde agricolo.

l'area ove insiste il fabbricato ricade all'interno del PAI Sicilia - Bacino Idrografico del Fiume Milicia (n. 035) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume San Leonardo (n. 034) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (n. 036).

L'area è indicata nella Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione del PAI con R3 ovvero Rischio elevato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

Da un esame effettuato presso la ripartizione di Edilizia Privata del comune di Casteldaccia, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

La costruzione del fabbricato nello stato originario (come da planimetria catastale allegata) è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967, in conformità ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca della sua realizzazione. A tal riguardo, considerato che l'immobile è stato censito in catasto solo nell'anno 1992, è stata prodotta all'uopo del rogito a favore degli odierni esecutati, aerofotogrammetria da cui risulta l'esistenza del fabbricato sin dal 1965.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

in seguito ad attenta disamina dello stato reale dei luoghi confrontato con la planimetria catastale, emergono diverse difformità. Si riscontra in particolare l'ampliamento del vano cucina a piano terra per la chiusura del volume sottostante un terrazzo pensile preesistente; diversa distribuzione di alcuni spazi interni; realizzazione di un portico delimitato da muretti e pilastri in muratura con copertura in legno e sovrastante manto di tegole; apertura e/o modifica di alcuni vani porta e finestre; ampliamento della corte pertinenziale del fabbricato realizzata su porzione della limitrofa particella 212 del Fg. 4.

Per una più chiara lettura si rimanda alla visione della planimetria allegata che riporta in rosso le suddette difformità.

Per la regolarizzazione urbanistica, previo demolizione delle opere realizzate abusivamente non suscettibili di sanatoria ai sensi delle vigenti norme in materia, sarà necessario il deposito presso il comune di Casteldaccia di C.I.L.A. tardiva con sanzione pecuniaria di €. 1000,00 al fine di regolarizzare le opere edili sanabili inerenti la diversa distribuzione interna, le opere di ammodernamento degli interni e dei prospetti e per l'ampliamento della corte del fabbricato.

All'attualità non risulta emanato da parte del Comune di Casteldaccia ordine di demolizione per le opere abusive realizzate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del compendio pignorato 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, 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 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1

Villetta non avente caratteristiche di lusso, formata da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra composta da due vani e wc a piano terra e da due camere un wc, disimpegno e terrazza a piano primo. Il fabbricato e la corte insistono su terreno di mq. 367 ivi compresa in tale consistenza l'area di sedime della costruzione, ricadente sulla ex part. 213 oggi p.lla 1634 Ente Urbano del Foglio 4 del comune di Casteldaccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1634, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 212, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 82.980,00

#### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). nel caso in esame il campione di dato immobiliare è caratterizzato da tre villini simili a quello da stimare e compravenduti recentemente e appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili con quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

#### FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1	92,20 mq	900,00 €/mq	€ 82.980,00	100,00%	€ 82.980,00
				Valore di stima:	€ 82.980,00

Valore di stima: € 82.980,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzie per vizi come da disposizione G.E.	15,00	%

Oneri e spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€
Lavori edili per la demolizione delle opere realizzate abusivamente non regolarizzabili urbanisticamente	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 53.533,00**

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.

Petralia Soprana, li 17/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Farinella Lucio Maria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ATTO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1

Villetta non avente caratteristiche di lusso, formata da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra composta da due vani e wc a piano terra e da due camere un wc, disimpegno e terrazza a piano primo. Il fabbricato e la corte insistono su terreno di mq. 367 ivi compresa in tale consistenza l'area di sedime della costruzione, ricadente sulla ex part. 213 oggi p.lla 1634 Ente Urbano del Foglio 4 del comune di Casteldaccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1634, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 212, Qualità Agrumeto

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato destinato a civile abitazione e il terreno pignorati ricadono secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Casteldaccia in Zona E verde agricolo. l'area ove insiste il fabbricato ricade all'interno del PAI Sicilia - Bacino Idrografico del Fiume Milicia (n. 035) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume San Leonardo (n. 034) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (n. 036). **L'area è indicata nella Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione del PAI con R3 ovvero Rischio elevato.**

***Prezzo base d'asta: € 53.533,00***

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.533,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1634, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 212, Qualità Agrumeto	<b>Superficie</b>	92,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono in seguito all'alluvione del 3 novembre 2018 che ha sommerso quasi completamente l'intero piano terra. in seguito a lavori di sgombero dal fango e da residui di mobili e suppelletili vari si presenta abbisognevole di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di riportare il fabbricato in condizioni di "ordinarietà" ossia in normale stato di conservazione e manutenzione. Non risultano compomesse le strutture verticali ed orizzontali come pure le murature interne.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta non avente caratteristiche di lusso, formata da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra composta da due vani e wc a piano terra e da due camere un wc, disimpegno e terrazza a piano primo. Il fabbricato e la corte insistono su terreno di mq. 367 ivi compresa in tale consistenza l'area di sedime della costruzione, ricadente sulla ex part. 213 oggi p.lla 1634 Ente Urbano del Foglio 4 del comune di Casteldaccia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a PALERMO il 08/06/2020  
Reg. gen. 21915 - Reg. part. 14710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*