

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giannone Maria Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

contro

**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 .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
ELENCO ALLEGATI.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.859,75</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



## INCARICO

---

In data 06/07/2021, il sottoscritto Ing. Giannone Maria Rosa, con studio in Via Cretai, 9 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email [ing.mariarosagiannone@gmail.com](mailto:ing.mariarosagiannone@gmail.com), PEC [mariarosa.giannone@ordineingpa.it](mailto:mariarosa.giannone@ordineingpa.it), Tel. 320 0284884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Casteldaccia in Via Monfalcone n. 9 in un'area periferica residenziale del centro urbano.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è composto da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Esso è ben collegato alla viabilità principale del Comune di Casteldaccia.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In data 13.08.2021, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata 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 comunione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: - a nord-est con l'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 3 particella 1139 sub 9, con vano scala, censito come bene comune non censibile al sub 5 della particella 1139, e con pozzo luce; - a nord-ovest con Via Fiume; - a sud-est con Via Monfalcone; - a sud-ovest in parte con la particella 3476 ed in parte con la particella 2139, entrambe del foglio 3.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	80,94 mq	1,00	80,94 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	3,27 mq	3,27 mq	0,25	0,82 mq		Primo
Portico	3,03 mq	3,48 mq	0,40	1,39 mq		Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,15 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1991 al 13/02/2006	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1139, Sub. 3 Categoria F3
Dal 13/02/2006 al 19/03/2007	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1139, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1



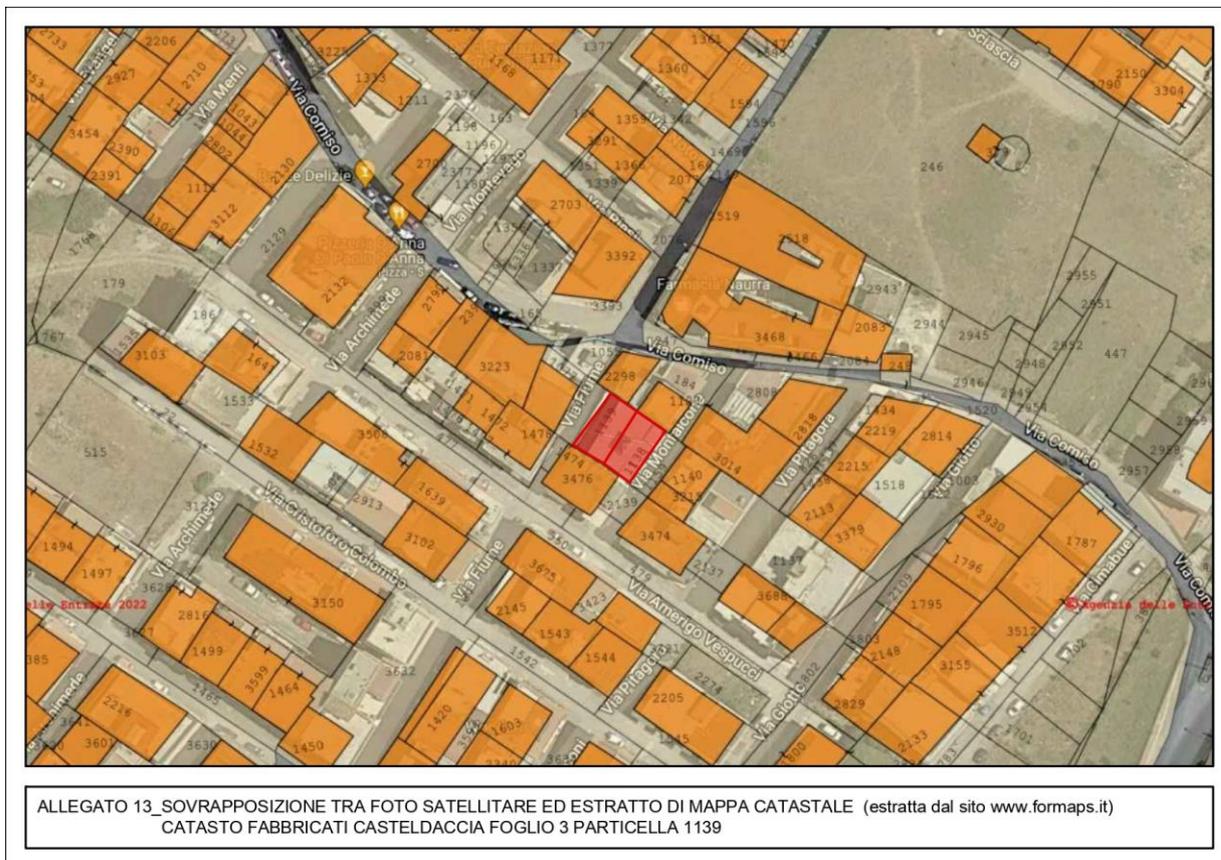
Dal <b>19/03/2007</b> ad <b>oggi</b>	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1139, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale 86 mq Rendita € 325,37 Piano 1
--------------------------------------	---------	--

Pertanto, dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza fra l'intestazione catastale ed i titolari del cespite pignorato.

## DATI CATASTALI

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it)) (cfr. Allegato 13).

Da tale sovrapposizione, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non risulta inserito in mappa. Si è ritenuto opportuno, a tal proposito, acquisire il tipo mappale presso il competente Ufficio. Occorrerà, pertanto, presentare un'istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Palermo al fine di inserire il fabbricato in mappa.



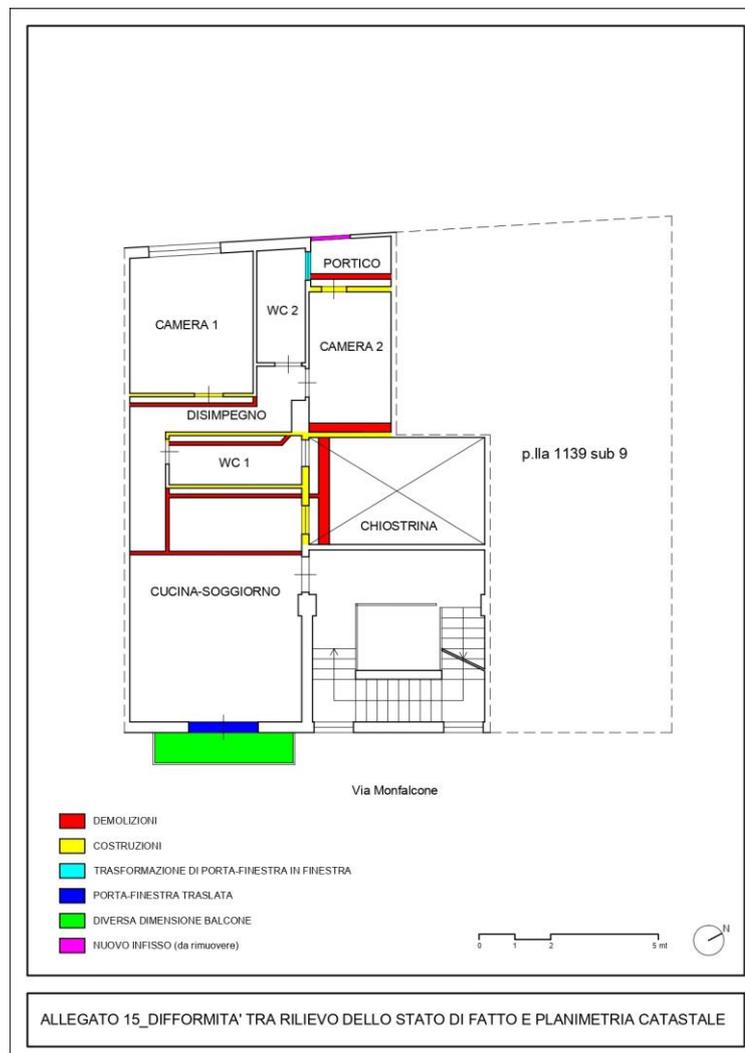
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1139	8		A2	5	4,5 vani	Totale: 86 mq	325,37 €	1	

### Corrispondenza catastale

Da un confronto tra le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è riscontrata una difformità nell'indicazione del numero civico, che è il n. 9, e non il n. 7, come invece è indicato nella visura catastale. Ciò comporterà una variazione di toponomastica.

Inoltre, dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 28.10.2021 e la planimetria catastale in atti dal 12.01.2007, la scrivente ha riscontrato alcune difformità (cfr. Allegato 15), consistenti in:

- lievi differenze nella posizione e nella dimensione di alcune aperture esterne, e diversa dimensione del balcone prospiciente su Via Monfalcone;
- diminuzione della superficie utile dell'appartamento, a favore del portico prospiciente su Via Fiume e della chiostrina;
- chiusura del portico mediante un infisso;
- diversa distribuzione degli spazi interni.



In riferimento alle suddette difformità catastali riscontrate, da regolarizzare con l'aggiornamento della planimetria catastale e con la variazione di toponomastica, si stima un costo pari ad euro 500,00, che sarà detratto dal valore di stima.

Per quanto riguarda la chiusura del portico, invece, si prevederà la dismissione dell'infisso nella sezione relativa alla regolarità edilizia.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casteldaccia i certificati di residenza storici degli esecutati, dal quale si evince che sia alla data del pignoramento sia alla data attuale i Sig.ri OMISSIS risultano residenti nel Comune di Casteldaccia in Via Monfalcone n. 9 (cfr. Allegato 10). Inoltre, è stato acquisito, presso il Comune di Palermo, l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che il matrimonio è stato celebrato l'08.09.2000 a Palermo, in regime di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 10).

Dall'esame della documentazione consultata, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

## STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone, fatta eccezione per alcune tracce di condensa presenti nel soffitto di una camera da letto e di un servizio igienico.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato, essendo inserito in un contesto condominiale, così come si evince dall'elaborato planimetrico (cfr. Allegato 7), ha un bene comune non censibile, con proprio identificativo catastale, comune ad altri immobili:

- Portico, riserva idrica, scala, censiti al fg. 3 p.lla 1139 sub 5 (comune ai sub dal 6 al 10).  
Millesimi di proprietà: 203,0243/1000.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è ubicato al piano primo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, ed ha accesso da Via Monfalcone n. 9. L'appartamento risulta costituito da:

- un ingresso-soggiorno, di mq. 31,44,
- un disimpegno, di mq. 7,24,
- due servizi igienici, rispettivamente di mq. 5,11 e mq. 4,31,
- due camere, rispettivamente di mq. 13,39 e mq. 9,01.



E' presente, inoltre, un balcone prospiciente su Via Monfalcone, di mq. 3,27 ed un portico prospiciente su Via Fiume, di mq. 3,03.



1. Prospetto Via Monfalcone



2. Prospetto Via Fiume

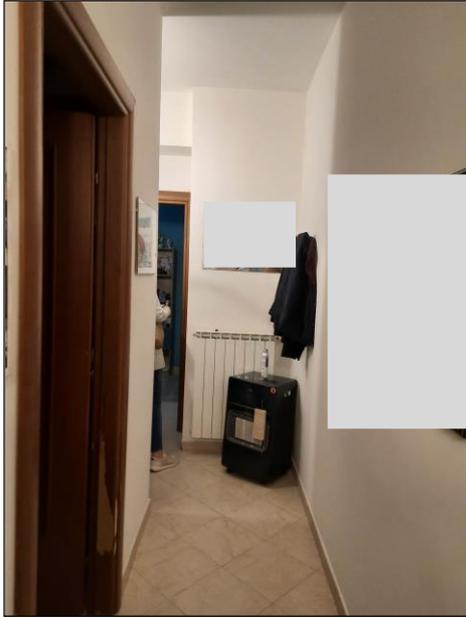


3. Cucina-soggiorno

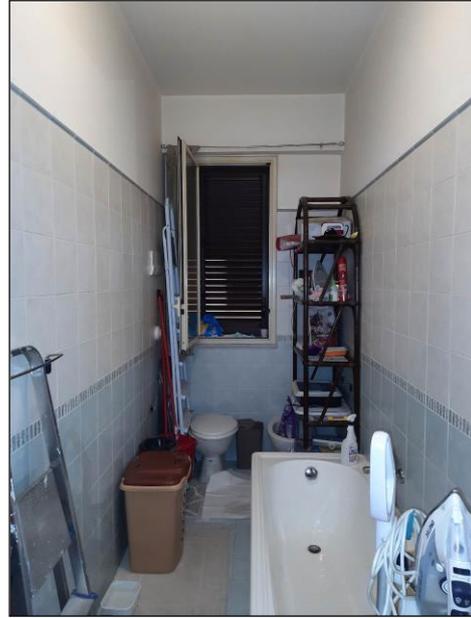


4. Cucina-soggiorno





5. Disimpegno



6. Servizio igienico 1



7. Servizio igienico 2



8. Camera 1



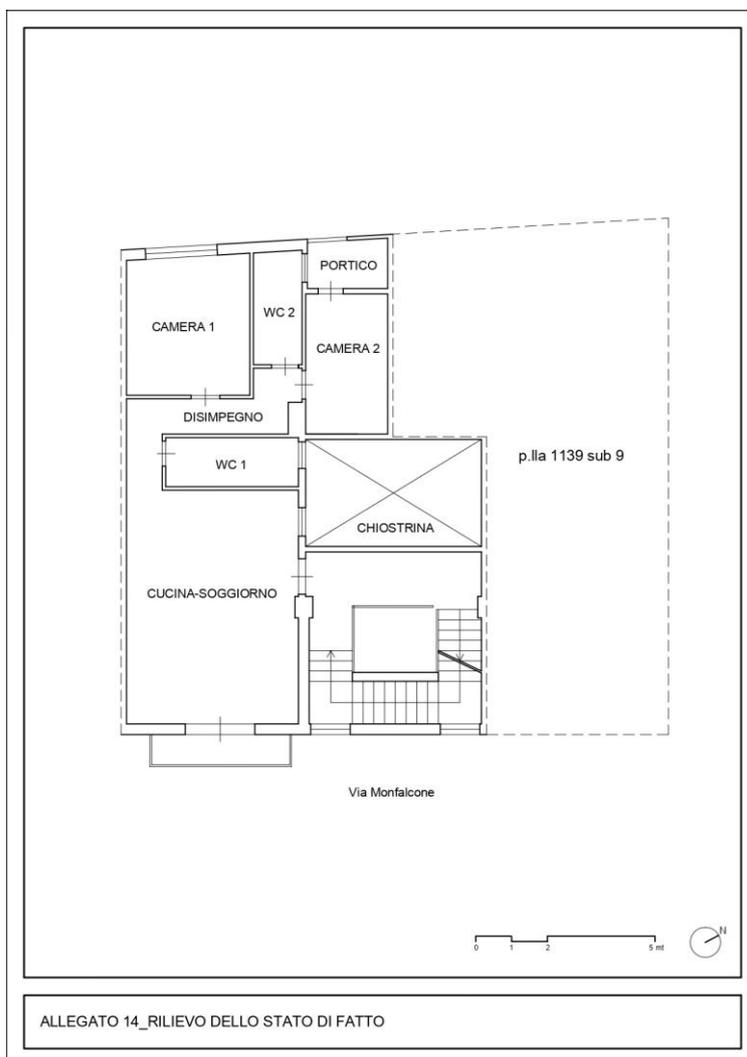


9. Camera 2



10. Portico

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha una struttura in cemento armato del tipo intelaiata. Lo strato di finitura del prospetto esterno dell'intero fabbricato è definito con intonaco civile. Le pareti interne sono rifinite con idropittura lavabile per interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio, e sono dotati di persiane. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia e piastre radianti. Sono, inoltre, presenti due condizionatori, in cucina e in una delle due camere. Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, predisposta dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 28.10.2021 (cfr. Allegato 14).



## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 28.10.2021, il Sig. OMISSIS ha dichiarato di abitare l'immobile unitamente alla moglie, Sig.ra OMISSIS, ed al figlio (cfr. Allegato 1).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1991 al 13/02/2006	OMISSIS Note: La Sig.ra OMISSIS, già titolare della quota di 1/2, con la presente dichiarazione di successione diventa titolare della quota complessiva di 4/6.	<b>Dichiarazione di successione in morte di OMISSIS</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/04/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	01/12/1995	43263	32628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	12/01/1993	354	159		
Dal 13/02/2006 al 19/03/2007	OMISSIS	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Girolamo Tripoli	13/02/2006	45171	20038
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	23/02/2006	11309	5640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/03/2007 ad oggi	OMISSIS	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria sanfilippo	19/03/2007	11702	5717
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	30/03/2007	24205	15714
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	28/03/2007	2709	1T		



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;

I Signori OMISSIS risultavano essere titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà per titoli ultraventennali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 28/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 30/03/2007  
Reg. gen. 24206 - Reg. part. 5812  
Importo: € 156.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Sanfilippo  
Data: 19/03/2007  
N° repertorio: 11703  
N° raccolta: 5718  
Note: La OMISSIS (attuale creditore procedente) ha incorporato la OMISSIS con atto di fusione del 12/12/2011. La OMISSIS era titolare di crediti originati da mutui ipotecari da essa erogati, e che per effetto del citato atto di fusione detti crediti sono stati trasferiti alla OMISSIS.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 23/06/2021  
Reg. gen. 29151 - Reg. part. 22521  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Casteldaccia, si evince che: "[...] l'area identificata con la particella 1139 del foglio di mappa 3, ricade all'interno del P.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06.09.94 con densità media di 5 mc/mq; [...] nel P.P.R. sono indicate le sagome degli edifici di completamento, ove è consentita una volumetria di 5 mc/mq, con altezza max di ml 10,40 nonchè i distacchi dei fabbricati esistenti e gli allineamenti.[...]"

Inoltre, è specificato che : "[...] - Tutto il territorio comunale di Casteldaccia è sottoposto al vincolo sismico di 2<sup>a</sup> categoria con grado di sismicità pari a 9, L. 64/74 DM dei LL.PP. del 23.09.1981 pubblicato sulla G.U.R.I. n. 314 del 14.11.1981; - che i vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal PRG sono decaduti per decorrenza del termine 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. [...]" (cfr. Allegato 12).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non 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.

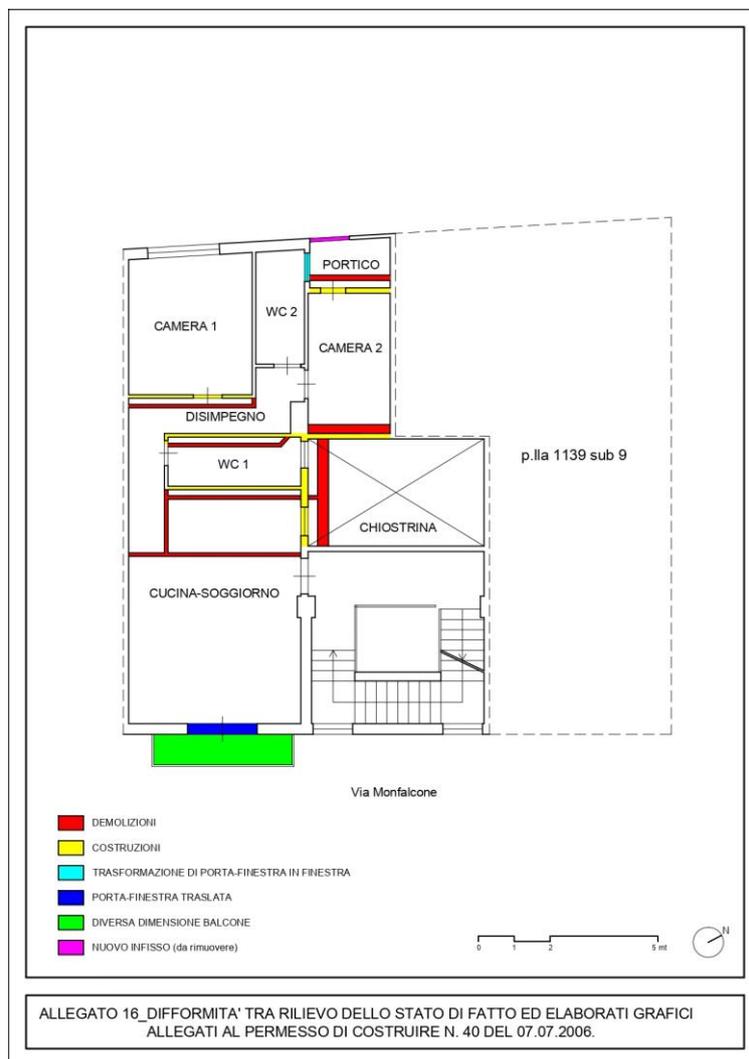
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusta licenza edilizia rilasciata dal Comune di Casteldaccia in data 31.08.1968 N. 34/68. In data 30.12.2005, con permesso di costruzione N. 108, il Comune di Casteldaccia ha autorizzato il completamento del fabbricato esistente e la sopraelevazione di un secondo piano. Infine, con permesso N. 40 del 07.07.2006, il Comune di Casteldaccia autorizzava una variante al progetto di completamento del secondo piano. Inoltre, l'edificio è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia in data 29.09.2009.

Come da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Casteldaccia, non sono state riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Da un confronto tra la planimetria predisposta a seguito del sopralluogo del 28.10.2021 e gli elaborati grafici allegati al Permesso n. 40 del 07.07.2006 (cfr. Allegato 16), la scrivente ha riscontrato alcune difformità, consistenti in:

- lievi differenze nella posizione e nella dimensione di alcune aperture esterne, e diversa dimensione del balcone prospiciente su Via Monfalcone;
- diminuzione della superficie utile dell'appartamento, a favore del portico prospiciente su Via Fiume e della chiostrina;
- chiusura del portico mediante un infisso;
- diversa distribuzione degli spazi interni.





A seguito di un confronto con l'U.T.C. di Casteldaccia, le opere relative a diversa distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva. Contestualmente, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 222/2016, recepito dall'art. 1, comma 1 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire) tardiva, sarà possibile regolarizzare le differenze nella posizione e dimensione di alcune aperture esterne, la diversa dimensione del balcone, e la diminuzione di superficie utile per l'appartamento. Inoltre, sarà necessario presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 10 commi 1, 2, 3 della L.R. 16/2016, per la rimozione dell'infixo che ha comportato la chiusura del portico.

Infine, dovrà presentarsi una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 222/2016, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, in quanto c'è stata una variazione della distribuzione interna ed una variazione della superficie utile.

Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, i costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate risultano essere pari ad euro 5.000,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima dell'immobile. Tale costo comprende:

- le competenze tecniche per la presentazione della CILA tardiva al Comune di Casteldaccia, diritti di segreteria e sanzione (pari ad € 1.000,00) da corrispondere al Comune di Casteldaccia;
- le competenze tecniche per la presentazione della SCIA tardiva al Comune di Casteldaccia, diritti di segreteria e sanzione (pari ad € 516,00) da corrispondere al Comune di Casteldaccia, nonché la pratica da presentare al Genio Civile di Palermo, essendoci state delle variazioni strutturali;
- le competenze tecniche per la presentazione della SCIA al Comune di Casteldaccia e diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Casteldaccia, per la rimozione dell'infixo;

- le competenze tecniche per la presentazione della SCA, compresi diritti di segreteria.

Risulta presente, tra la documentazione allegata all'abitabilità dell'immobile, l'attestato di qualificazione energetica (AQE), relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Tuttavia, occorrerà redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il cui costo può essere quantificato in € 250,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima dell'immobile.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Con mail del 10.11.2021, un condomino che si occupa della gestione interna del condominio precisava che:  
"[...] - l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione si aggira intorno ad euro 500;  
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute non ce ne sono;  
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni non ce ne sono [...]".

Inoltre, per quanto riguarda il regolamento condominiale e millesimi di proprietà non sono variati rispetto a quanto allegato all'atto di compravendita a favore degli eseguiti.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1  
Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Casteldaccia in Via Monfalcone n. 9 in un'area periferica residenziale del centro urbano. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è composto da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione. Esso è ben collegato alla viabilità principale del Comune di Casteldaccia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1139, Sub. 8, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 74.835,00

Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo. Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare. Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette

Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Come fonti indirette è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'immobile pignorato ricade sulla zona D2 (Periferica / ZONE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO) del territorio di Casteldaccia. In tale zona, per il primo semestre del 2021, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "abitazioni civili", riporta un valore minimo pari a 770 €/mq ed un valore massimo pari a 1.150 €/mq.

Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 850,00 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1	83,15 mq	900,00 €/mq	€ 74.835,00	100,00%	€ 74.835,00
				Valore di stima:	€ 74.835,00

Valore di stima: € 74.835,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	5000,00	€
Redazione certificato APE	250,00	€

**Valore finale di stima: € 57.859,75**



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.

Castroville di Sicilia, li 03/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giannone Maria Rosa



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1\_Verbali di sopralluogo del 28.10.2021 e del 15.01.2022
- ✓ Allegato 2\_Regesto fotografico
- ✓ Allegato 3\_Atto di compravendita del 19.03.2007, Rep. 11702, Racc. 5717, Notaio Maria Sanfilippo
- ✓ Allegato 4\_Visure catastali storiche
- ✓ Allegato 5\_Estratto di mappa catastale
- ✓ Allegato 6\_Planimetria catastale
- ✓ Allegato 7\_Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 8\_Tipo mappale Prot. n. 1936 del 19.04.1991
- ✓ Allegato 9\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 10\_Certificati storici di residenza ed estratto di matrimonio dei debitori eseguiti
- ✓ Allegato 11\_Documentazione tecnica Comune di Casteldaccia
- ✓ Allegato 12\_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato 13\_Sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale (estratta dal sito [www.formaps.it](http://www.formaps.it))
- ✓ Allegato 14\_Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Allegato 15\_Differmità tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale
- ✓ Allegato 16\_Differmità tra rilievo dello stato di fatto ed elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire N. 40 del 07.07.2006
- ✓ Allegato 17\_Fonti consultate per la stima del bene pignorato



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1  
Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Casteldaccia in Via Monfalcone n. 9 in un'area periferica residenziale del centro urbano. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è composto da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione. Esso è ben collegato alla viabilità principale del Comune di Casteldaccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1139, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Casteldaccia, si evince che: "[...] l'area identificata con la particella 1139 del foglio di mappa 3, ricade all'interno del P.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06.09.94 con densità media di 5 mc/mq; [...] nel P.P.R. sono indicate le sagome degli edifici di completamento, ove è consentita una volumetria di 5 mc/mq, con altezza max di ml 10,40 nonchè i distacchi dei fabbricati esistenti e gli allineamenti.[...]" Inoltre, è specificato che : "[...] - Tutto il territorio comunale di Casteldaccia è sottoposto al vincolo sismico di 2^ categoria con grado di sismicità pari a 9, L. 64/74 DM dei LL.PP. del 23.09.1981 pubblicato sulla G.U.R.I. n. 314 del 14.11.1981; - che i vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal PRG sono decaduti per decorrenza del termine 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. [...]" (cfr. Allegato 12).

**Prezzo base d'asta: € 57.859,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.859,75**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casteldaccia (PA) - Via Monfalcone n. 9, interno sx, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1139, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone, fatta eccezione per alcune tracce di condensa presenti nel soffitto di una camera da letto e di un servizio igienico.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di Casteldaccia in Via Monfalcone n. 9 in un'area periferica residenziale del centro urbano. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è composto da tre elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione. Esso è ben collegato alla viabilità principale del Comune di Casteldaccia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo del 28.10.2021, il Sig. OMISSIS ha dichiarato di abitare l'immobile unitamente alla moglie, Sig.ra OMISSIS, ed al figlio (cfr. Allegato 1).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 30/03/2007  
Reg. gen. 24206 - Reg. part. 5812  
Importo: € 156.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Sanfilippo  
Data: 19/03/2007  
N° repertorio: 11703  
N° raccolta: 5718  
Note: La OMISSIS (attuale creditore procedente) ha incorporato la OMISSIS con atto di fusione del 12/12/2011. La OMISSIS era titolare di crediti originati da mutui ipotecari da essa erogati, e che per effetto del citato atto di fusione detti crediti sono stati trasferiti alla OMISSIS.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 23/06/2021  
Reg. gen. 29151 - Reg. part. 22521  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

