
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vuinovich Nadia, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.642,89	44

INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Arch. Vuinovich Nadia, con studio in Via Passo Mandorle, 77 - 90010 - Lascari (PA), email nadia.vuinovich@gmail.com, PEC nadia.vuinovich@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 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 Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°02'39.63"N / 13°31'24.60"E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre copertura a lastrico solare in cui emerge il torrino scala. Il fabbricato è prospiciente a nord ovest sulla via Donizzetti a sud est su corte comune.

Il fabbricato è confinante a sud ovest con altro fabbricato su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura e a Nord Est con altro edificio su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura.

Il fabbricato insiste in un'area extraurbana residenziale, caratterizzata da edifici di similari caratteristiche. Il fabbricato non è dotato di area parcheggio privato ma è possibile liberamente parcheggiare su strada su cui è prospiciente. (Cfr. Allegato 5, Documentazione Fotografica)



Vista Prospetto principale su via Donizzetti

L'appartamento è costituito da un ingresso disimpegno, una camera da letto che si affaccia con porticato sulla via Donizzetti, un locale di sgombero con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n.40 servito da un bagno con doccia. A seguire dal disimpegno è possibile accedere ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno con doccia, e una cucina-pranzo in parte ricavata nella porzione di terrazza esterna che si affaccia sul retro prospetto, chiusa con tettoia in legno e a veranda con infissi in alluminio.

La rimanente porzione di terrazza è in parte coperta con tettoia e in parte scoperta e perimetrata da muretto sormontato da paletti e rete metallica. (Cfr. Allegato 4, Documentazione grafica, Pianta e Sezioni dello stato attuale dei luoghi)



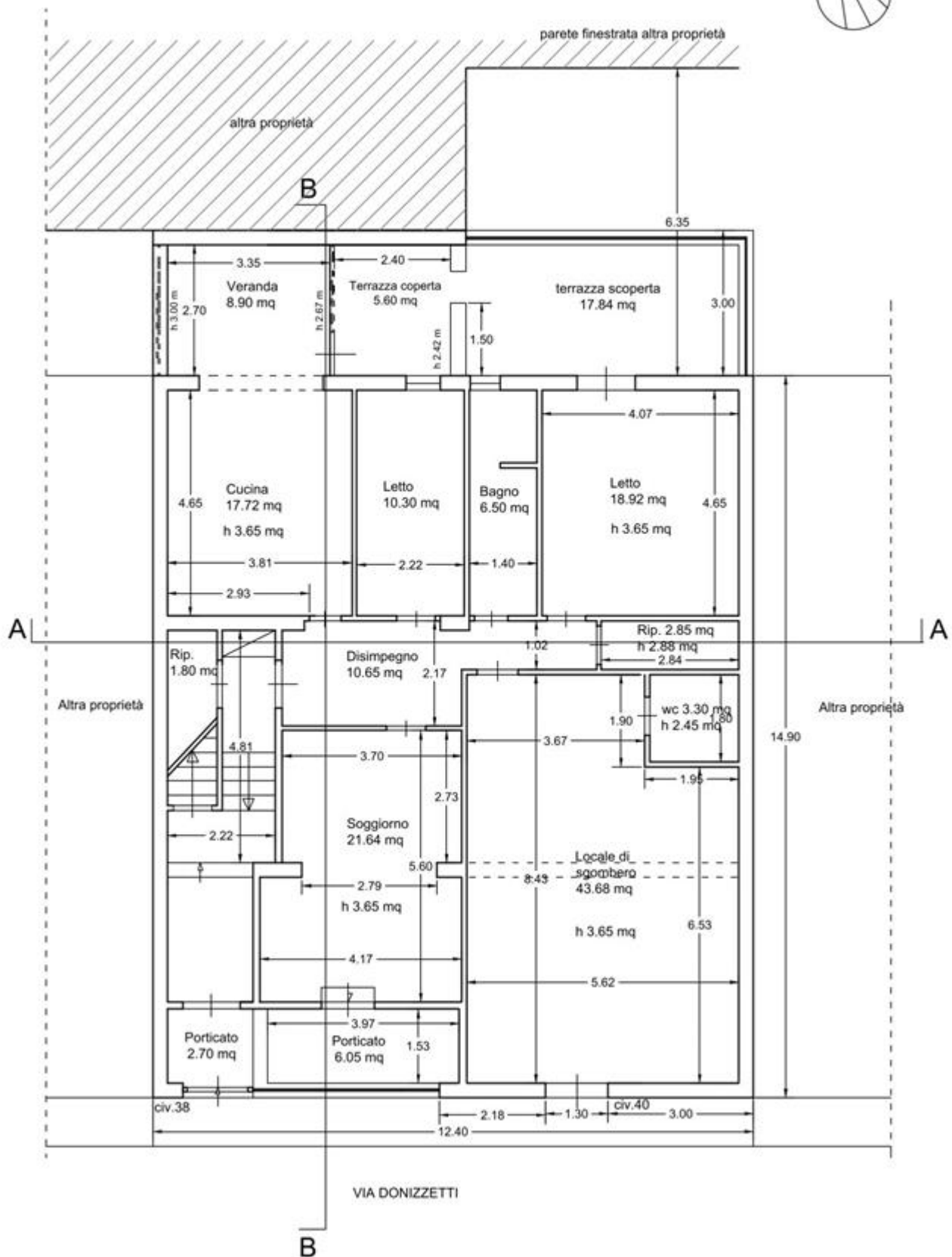
Vista porzione di terrazza scoperta



Vista porzione di terrazza coperta a tettoia e veranda

STATO ATTUALE

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/09/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Francesca Maranto

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - via Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra
Identificato in Catasto al Foglio di Mappa n.5 P.lla n. 2815 sub 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile sostitutiva in concreto depositata dal creditore precedente è completa, con riferimento all'immobile espropriato, la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio.

Nella certificazione notarile depositata sono indicati i dati catastali attuali e storici relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'esperto estimatore, poiché mancante nella documentazione depositata dal creditore precedente, ha provveduto, in data 22/05/2025 all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casteldaccia.

Dal presente certificato la sig.ra **** Omissis **** risulta essere di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Casteldaccia (PA) dal 03/10/2015

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è piena proprietaria in ragione di $\frac{1}{2}$ giusta successione legale in morte del coniuge **** Omissis ****, giusta denuncia del 10/10/2017 num. 476 vol. 9990/17, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 14/11/2018 ai nn. 43817/33185 e Atto di Rinunzia ad Eredità dei figli del 04/05/2016 Rep.n.17456 e Racc.n.11033 Registrato in Bagheria il 06/05/2016 al n.814.

Ai suindicati coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni, da **** Omissis **** e da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar **** Omissis **** del 23/04/2008, rep. 148703/16449, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì l'08/05/2008 ai nn. 26431/18131.

Ai suindicati coniugi **** Omissis **** gli immobili riportati al catasto Terreni Fl. 5 p.lla 951 e p.lla 954 sono pervenuti per acquisto fattone da **** Omissis **** e da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per Notar **** Omissis **** del 30/12/1978, rep. 61152/4312, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 29/01/1979 ai nn. 4337/3792.

Da certificato anagrafico del Comune di Casteldaccia, l'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Casteldaccia (PA) dal 03/10/2015.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina a nord con cortile interno, a sud con strada principale, la via Donizzetti.

A ovest confina con unità immobiliare destinazione d'uso magazzino, piano terra identificata in Catasto al Foglio 5 P.lla 955 sub 7 proprietà **** Omissis **** e con con unità immobiliare destinazione d'uso magazzino, piano terra identificata in Catasto al Foglio 5 P.lla 955 sub 8 proprietà **** Omissis ****.

A est è confinante con unità immobiliare destinazione d'uso box, piano terra identificata in Catasto al Foglio 5 P.lla 1830 sub 9 proprietà **** Omissis ****.

Infine l'unità immobiliare oggetto di stima confina nello stesso fabbricato di cui è parte con la unità immobiliare residenziale al piano primo identificata al F.5 P.lla 2815 sub 6 e 7 proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,58 mq	95,92 mq	1	95,92 mq	3,65 m	terra
Loggia	6,05 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	3,65 m	terra
Cortile	37,20 mq	37,20 mq	0,25	9,30 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	48,78 mq	54,51 mq	0,60	32,71 mq	3,65 m	Terra
Locale tecnico	1,80 mq	3,12 mq	0,15	0,47 mq	1,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare presenta due ingressi, dall'interno nel disimpegno comune con gli altri piani, e l'altro dall'esterno dal vano di accesso al locale di sgombero al civ. 40 della via Donizzetti.

Per la determinazione e la definizione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima si è proceduto preliminarmente alla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene, argomentati specificatamente nel paragrafo relativo.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia allegati alla presente CTU, sono emerse delle difformità, in parte regolarizzabili ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 2001, in parte non sanabili e pertanto da demolire evidenziati graficamente nella planimetria di seguito riportata. (Cfr. Allegato 4, Documentazione grafica, Sovrapposizione stato di progetto autorizzato e stato attuale).

In particolare risultano regolarizzabili gli interventi eseguiti all'interno dell'appartamento:

- I tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi,
- il muretto di divisione tra la porzione di porticato di proprietà comune da quella di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto,

Le opere non sanabili sono quelle realizzate nel cortile esterno prospiciente il retro prospetto.

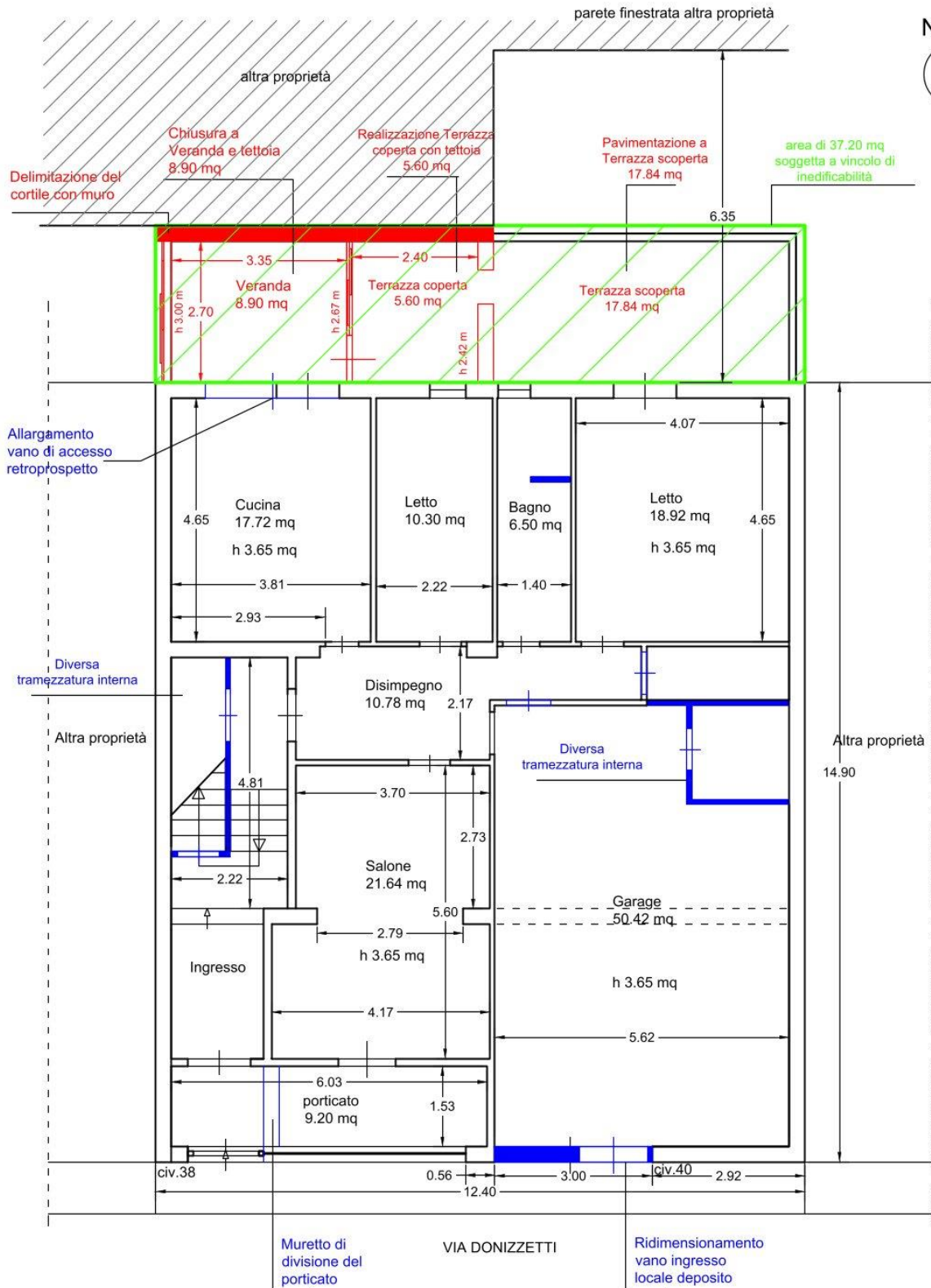
Su questa area di superficie pari a 37, 20 mq sussiste, ai fini del rilascio della C.E. in Sanatoria n. 31/2008, un vincolo di inedificabilità. Pertanto non risulta sanabile nessuna delle opere ivi realizzata.

Sarà pertanto necessario demolire il muro perimetrale a nord ed ovest, la tettoia in legno e la chiusura a veranda con gli infissi ad ovest e a est. Dovranno essere demoliti anche i muretti realizzati all'interno del cortile e la pavimentazione esterna a terrazza.

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI PROGETTO APPROVATO CON C.E. IN SANATORIA
 n.31/2008 del 29/07/2008 E STATO ATTUALE CON OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA'

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

- opere eseguite in difformità da demolire
- opere eseguite in difformità regolarizzabili



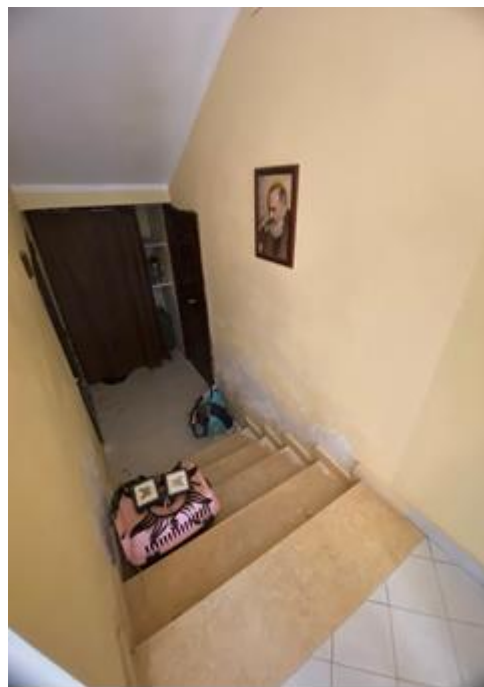
Pertanto si può affermare che l'unità immobiliare oggetto di stima presenta la consistenza di seguito descritta.

L'abitazione sita al piano terra, ha accesso da un disimpegno in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, da un portoncino in metallo e vetri, preceduto da un porticato-loggia delimitato da cancelletto. (Cfr Allegato 5, Documentazione fotografica)



Vista porticato di ingresso e portoncino

Dal disimpegno comune sulla sinistra una porta delimita il vano scala di accesso ai piani superiori, sulla destra scendendo dei gradini si accede al piccolo disimpegno che consente l'accesso all'abitazione oggetto di stima e ad un piccolo ripostiglio recuperato nel vano sottoscala. All'interno del detto ripostiglio è stata rilevata una riserva idrica interrata chiusa con coperchio in metallo.



Vista disimpegno in comune e disimpegno di ingresso all'unità immobiliare oggetto di stima

Entrando nell'appartamento oggetto di stima, un vano ingresso disimpegno serve l'accesso sul lato destro ad una camera da letto che si affaccia esternamente su un porticato-loggia delimitato da muretto, sormontato da ringhiera sulla parte esterna prospiciente sulla via Donizzetti.



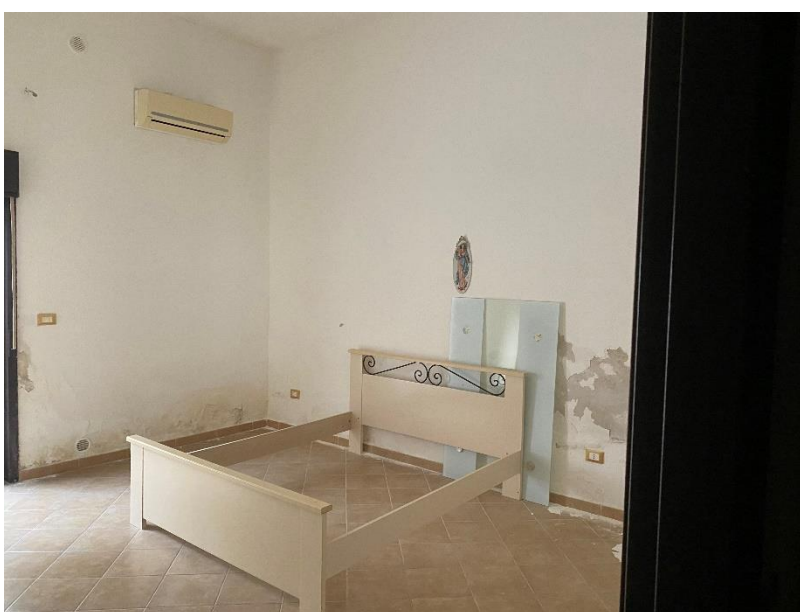
Vista zona ingresso e disimpegno

Dal disimpegno si accede inoltre ad un locale di deposito con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n.40 servito da un bagno con doccia.



Vista locale deposito servito da bagno

A seguire dal disimpegno si accede ad un ripostiglio e sulla sinistra ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno con doccia, che si affacciano con vano finestra su cortile esterno nel retro prospetto.



Vista camera da letto matrimoniale



Vista bagno con doccia

Infine si accede ad una cucina-pranzo che si sviluppa in parte nell'area cortile esterno su cui vige un vincolo di inedificabilità e che pertanto dovrà essere demolita e dovranno essere ripristinati i luoghi come da progetto approvato di cui si riporta di seguito planimetria.



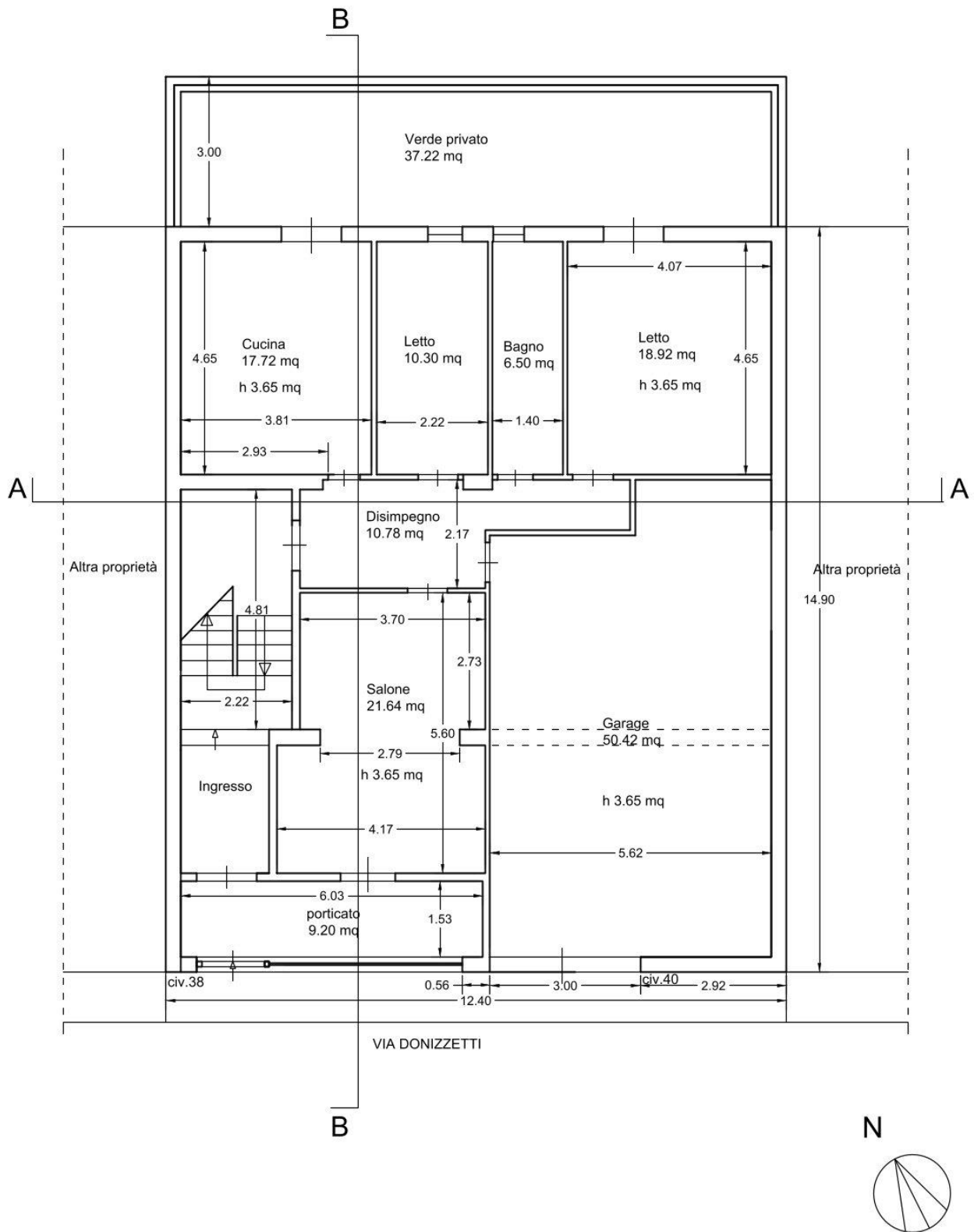
Porzione di cucina pranzo realizzata su cortile coperto con tettoia e veranda



Vista cucina-pranzo che si affaccia su terrazza coperta con tettoia

STATO DI PROGETTO APPROVATO CON C.E. IN SANATORIA n.31/2008 del 29/07/2008

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2007 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2815 Categoria EU Superficie catastale 220 mq
Dal 02/07/2007 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano terra
Dal 02/07/2007 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano terra
Dal 02/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 17/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 433,82 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificato ad oggi al Foglio 5 P.lla 2815 sub 1, Cat. A3, Cl.3, Cons. 6 vani, Superficie catastale 125 mq, Rendita € 433,82, Piano terra, come da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2008 Pratica n. PA0301440 in atti dal 02/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13662.1/2008) alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare è identificata al Foglio 5 P.lla 2815 sub 1, Cat. A3, Cl.3, Cons. 6 vani, Rendita € 433,82, Piano terra, intestata dalla data 29/04/2008 a **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni (Atto del 29/04/2008 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 148703 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18131.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 08/05/2008).

Da COSTITUZIONE del 02/07/2007 Pratica n. PA0407921 in atti dal 02/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2007) l'unità immobiliare è identificata al Foglio 5 P.lla 2815 sub 1, Cat. A3, Cl.3, Cons. 6 vani, Rendita € 433,82, Piano terra, intestata dal 02/07/207 (fino alla data 29/04/2008) a **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ciascuno per 1/2.

Da VARIAZIONE del 28/06/2007 Pratica n. PA0403496 in atti dal 28/06/2007 (n. 403496.1/2007) l'unità immobiliare è identificata come ENTE URBANO al Foglio 5 P.lla 2815, Superficie catastale 220 mq, originato dai terreni F.5 P.lla 951 di 44 mq (già P.lla 47) e P.lla 954 di 176 mq (già P.lla 786) intestati a **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari ciascuno per 1/2, (RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/12/1978 - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 1991 registrato in data 19/01/1979 - COMPRAVENDITA REP 61152 **** Omissis **** Voltura n. 17881.1/2007 - Pratica n. PA0403278 in atti dal 28/06/2007)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	2815	1		A3	3	6 vani	125 mq	433,82 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Mentre dall'analisi della planimetria catastale acquisita e dal rilievo dello stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità sostanziali.

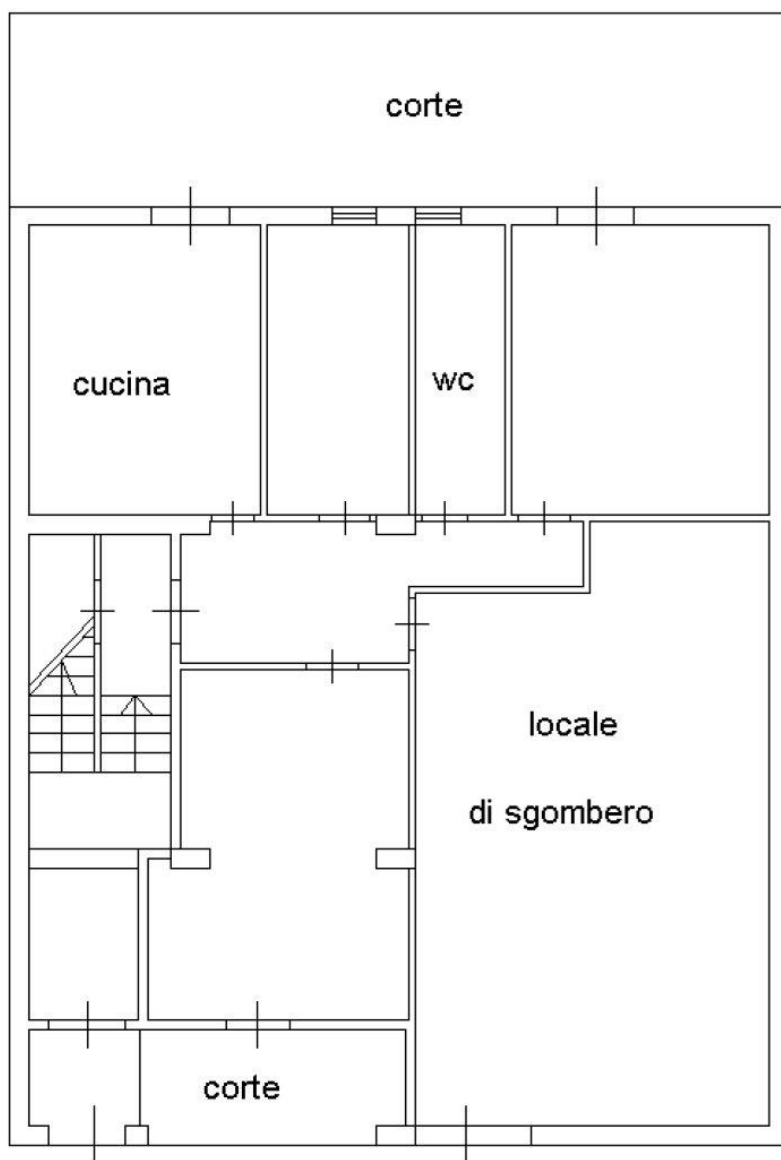
In particolare sono state riscontrate delle opere realizzate in difformità rispetto allo stato catastale e a quello legittimato dalla con C.E. in sanatoria n.31/2008 del 29/07/2008, meglio evidenziate graficamente nella sottostante pianta in cui il CTU ha sovrapposto alla planimetria catastale lo stato attuale riscontrato.

Sono state eseguite opere di diversa distribuzione della tramezzatura interna oltre che opere nel cortile del retro prospetto su cui insiste un vincolo di inedificabilità previsto da atto di vincolo di inedificabilità del 24/07/2008 annotato al registro degli l'Atto unilaterale D'Obbligo n.49 per una superficie pari a mq 37,20.

La eliminazione delle difformità riscontrate e la eventuale regolarizzazione delle stesse determineranno un deprezzamento del valore di stima del bene che sarà meglio descritto nel paragrafo relativo alla stima lotto. L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a 3,65 m e non 3,20 riportata nella planimetria.

STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



H3.20 mt

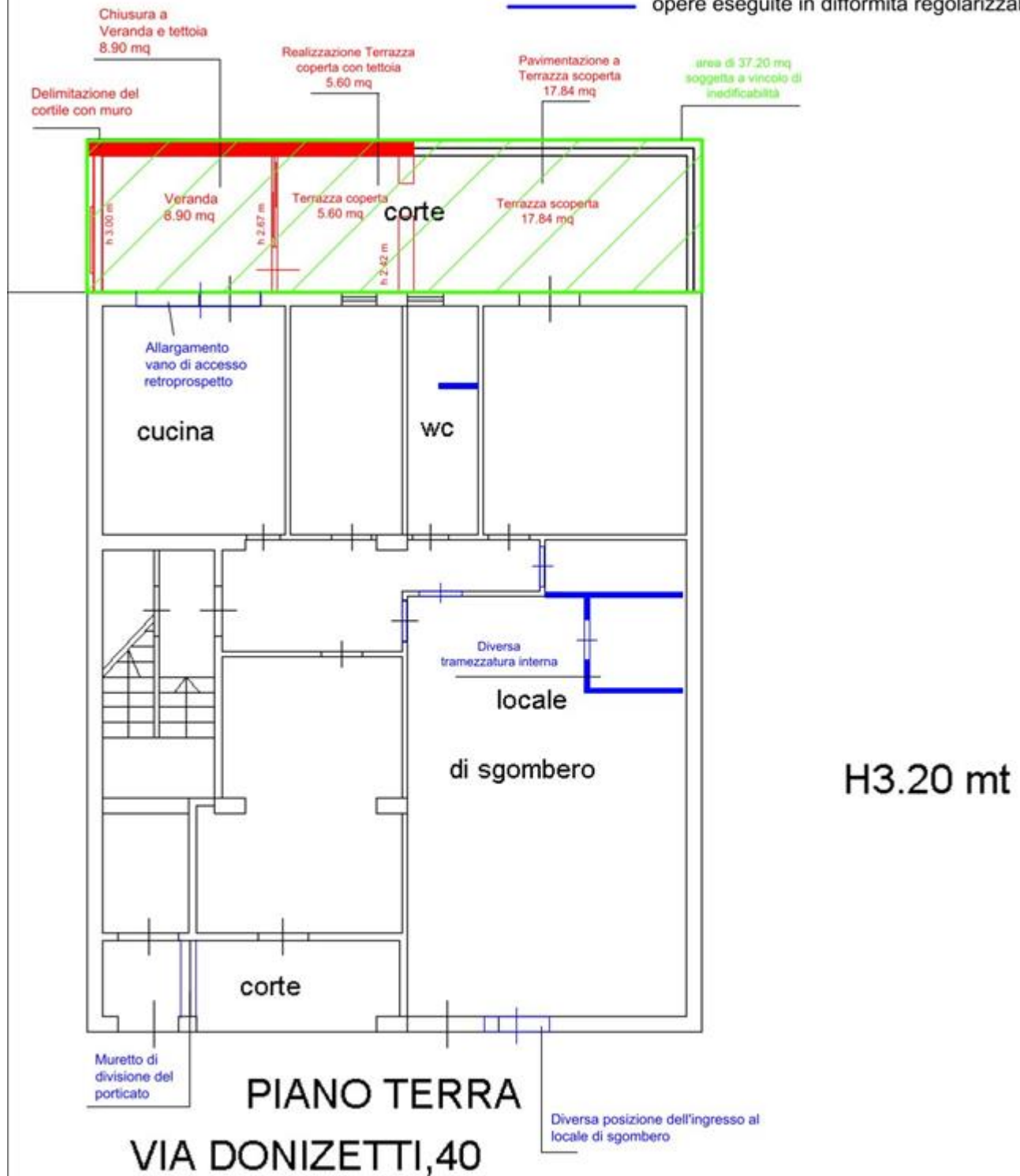
PIANO TERRA
VIA DONIZETTI,40



SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

- opere eseguite in difformità da demolire
- opere eseguite in difformità regolarizzabili



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567c.p.c. ed è stata verificata la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Pertanto si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è piena proprietaria in ragione dio ½ giusta successione legale in morte di **** Omissis ****, giusta denuncia del 10/10/2017 num. 476 vol. 9990/17, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 14/11/2018 ai nn. 43817/33185 e Atto di Rinunzia ad Eredità dei figli del 04/05/2016 Rep.n.17456 e Racc.n.11033 Registrato in Bagheria il 06/05/2016 al n.814 .

Ai suindicati coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni, da **** Omissis **** e da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per notar Spedale Vito del 23/04/2008, rep. 148703/16449, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì l'08/05/2008 ai nn. 26431/18131.

Ai suindicati coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** gli immobili riportati al catasto Terreni Fl. 5 p.lla 951 e p.lla 954 sono pervenuti per acquisto fattone da **** Omissis **** e da **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita per Notar **** Omissis **** del 30/12/1978, rep. 61152/4312, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 29/01/1979 ai nn. 4337/3792.

Si precisa inoltre che il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Ad oggi l'unità immobiliare oggetto di stima è libera e non risultano in atto situazioni di utilizzo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta ad oggi in uno stato conservativo mediocre. Come riscontrato in fase di sopralluogo, sono presenti in modo evidente e diffuso sulle pareti perimetrali e sui tramezzi fenomeni di distacco di intonaci e pitture, rigonfiamento di malte, macchie di umidità sui pavimenti, muffe e cattivi odori, fenomeni di corrosione degli imbotti degli infissi in alluminio.

Si riporta a seguire documentazione fotografica esplicitiva dello stato dei luoghi che può essere consultata in modo più esaustivo nell'Allegato 5, Documentazione Fotografica che costituisce parte integrante della stessa perizia di stima.



Vista ammaloramenti diffusi nella camera da letto singola prospiciente cortile interno



Vista ammaloramenti diffusi nel locale deposito prospiciente la via Donizzetti



Vista del degrado e corrosione degli imbotti degli infissi in alluminio

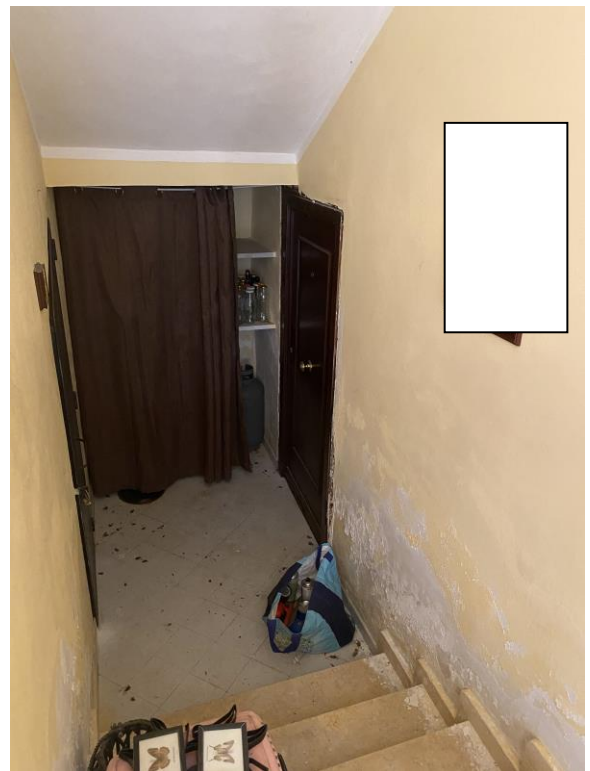
Gli ammaloramenti riscontrati, a detta della scrivente sono causati da fenomeni di risalita di umidità dalla strada e dalla corte esterna. Gli ammaloramenti infatti sono maggiormente concentrati ed evidenti sulle pareti confinanti con l'esterno. Sul muro esterno prospiciente la via Donizzetti i mattoni del rivestimento sono in parte distaccati, e sulla parte intonacata priva di rivestimento emergono tracce di intonaco ammalorato e distaccato. Sulla parte interna dello stesso muro, intonacato e privo di rivestimento, gli ammaloramenti per umidità di risalita sono maggiormente evidenti, con diffuso distacco dell'intonaco.



Vista ammaloramenti sul muro esterno prospiciente la via Donizzetti

Sul muro esterno prospiciente il cortile interno sul prospetto secondario gli ammaloramenti sono meno evidenti poichè il muro è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,00 con piastrelle in gres ceramico.

Ammaloramenti per umidità di risalita sono presenti anche sulle pareti del vano di ingresso in comune con le altre unità immobiliari, ma questi risultano maggiormente diffusi ed evidenti nella parte prossima all'appartamento oggetto di valutazione. L'appartamento infatti si trova ad una quota inferiore rispetto a quello del vano di ingresso in comune, e allo stesso livello della quota strada. (Cfr Allegato 4 Documentazione grafica, Pianta e sezioni stato attuale e Allegato 5, Documentazione Fotografica)



Vista degrado disimpegno di ingresso all'unità immobiliare

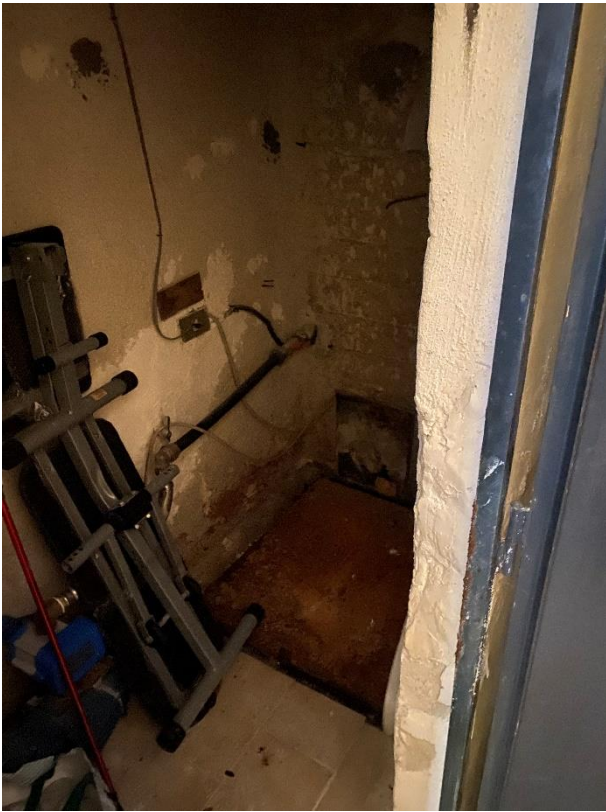
In fase di sopralluogo si è inoltre rilevata la presenza di una riserva idrica interrata in c.a. coperta da portellone in metallo a filo pavimento, nel vano ripostiglio sottoscala, di pertinenza dello stesso appartamento oggetto di stima.

Lo stesso giorno ispezionando i luoghi e alzando il coperchio si è riscontrato che in detta riserva idrica il livello dell'acqua era allo stesso livello del coperchio e del pavimento, probabilmente a causa di un possibile e potenziale guasto al galleggiante che di norma e con un corretto funzionamento mantiene il livello dell'acqua al di sotto del limite superiore della vasca al fine garantire le condizioni igieniche dell'acqua stessa.

Non avendo potuto verificare in fase di sopralluogo lo stato conservativo delle pareti, la profondità e le dimensioni della vasca interrata non è possibile con certezza asserire se la stessa costituisca motivo di infiltrazioni e risalita di acqua.

E' possibile però ipotizzare che ripetuti malfunzionamenti del galleggiante abbiano potuto provocare allagamenti dello spazio antistante la vasca e del disimpegno antistante l'ingresso dell'appartamento con conseguente danneggiamento delle pavimentazioni e delle superficie murarie.

Pertanto al fine di preservare lo stato dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno che a livello precauzionale la vasca venga svuotata e venga verificata la consistenza e lo stato manutentivo della stessa.



Vista riserva idrica interrata e livello dell'acqua a sfioro del pavimento

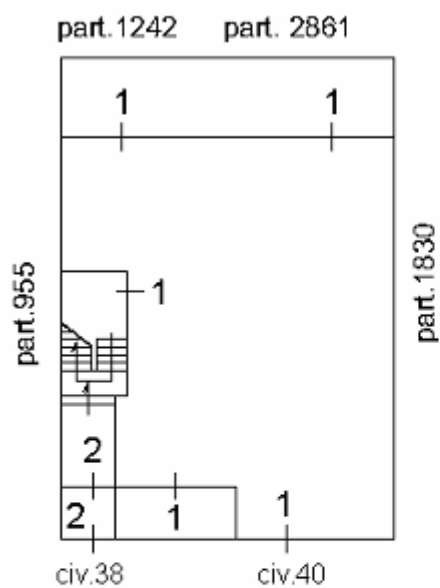
Si ritiene opportuno fare presente che la consistenza del degrado rilevato potrebbe avere compromesso il funzionamento dell'impianto elettrico, infatti eccessiva umidità può degradare l'isolamento dei cavi e causare la corrosione dei conduttori, riducendo l'efficienza e la sicurezza dell'impianto.



Vista del degrado sulle pareti e in prossimità delle prese impianto elettrico

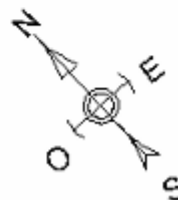
PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare, avente ingresso e vano scala identificato in Catasto al F.5 P.la 2815 sub 2 Bene Comune non Censibile, in comune tra i sub 1-4-6-7. (Cfr. Allegato 3, Documentazione catastale, Elaborato planimetrico)



Piano Terra

via Donizetti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato nel 1979 con struttura portante intelaiata in cemento armato, poggiante su fondazioni continue del tipo a travi rovesce. I solai messi in opera sono del tipo misto in latero-cemento gettati in opera. I tramezzi per le partizioni interne sono realizzati con segati di tufo di spessore 8 cm, traversati e rifiniti con tonachina per uno spessore complessivo di 10 cm.

I pavimenti degli ambienti sono rifiniti in gres ceramico per interni, come pure le pareti del bagno rivestite per un'altezza pari a 1,80, quelle del bagno a servizio del locale deposito rivestite fino ad una altezza di 1,40 e 2,00 m in prossimità della doccia.

La cucina è realizzata in muratura con piano di appoggio in marmo e rifinita sulle pareti con piastrelle di ceramica. Gli ambienti hanno un'altezza utile netta di 3,65 m e attualmente il ripostiglio e il bagno nel locale deposito sono soppalcati.

Le porte interne sono in legno tamburato con bugne di vetro eccetto le porte dei bagni e ripostiglio che sono con buche cieche il legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili eccetto che l'infisso del locale deposito che è oscurato con persiana.

L'impianto elettrico è sottotraccia e il quadro elettrico è dotato di interruttore differenziale salvavita di sicurezza. L'impianto idrico è sottotraccia e allacciato alla rete idrica comunale con nicchia contatori dislocata all'esterno sul prospetto prospiciente la via Donizzetti. L'appartamento è allacciato regolarmente alla condotta fognaria comunale come riportato nella C.E. in Sanatoria n.31/2008.

I gradini della scala di accesso al piano terra sono rifiniti in marmo. La copertura del fabbricato è piana del tipo a terrazza. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco del tipo Li Vigni e sono rivestiti al piano terra con banconata in gres ceramico di altezza 1,00 m nel prospetto sulla via Donizzetti e nel retro prospetto, così come sono rivestiti i muretti perimetrali del cortile esterno di proprietà esclusiva che è pavimentato a terrazza con gres ceramico per esterni.

Il fabbricato è prospiciente a sud sulla via Donizzetti e a nord su cortile esterno nel retro prospetto.

L'unità immobiliare non è dotata di posto auto privato, questo è comunque facilmente reperibile all'esterno su strada.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, sono stati rilevati dei climatizzatori nelle n.3 camere da letto e nella cucina pranzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

L'unità immobiliare come riscontrato in fase di sopralluogo, effettuato data 09/09/2025, è libero. Dallo stato di abbandono rilevato, dall'insalubrità dei luoghi, carenza di mobilio è possibile asserire che l'appartamento è disabitato da qualche mese.

Per una più esaustiva comprensione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata e parte integrante della presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1978	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Sanfilippo	30/12/1978	61152	4312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	29/01/1979	4337	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spedale Vito	29/04/2008	148703	16449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	08/05/2008	26431	18131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2016	**** Omissis ****	Atto di Rinuncia all'Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Tripoli	04/05/2016	17456	11033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	06/05/2018	814	1T		
Dal 10/10/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2015	476	9990/17

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	14/11/2018	43817	33185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2017	**** Omissis ****	Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Termini Imerese	29/11/2017	1735/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	28/11/2023	58034	44988
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si specifica che non sono presenti vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima identificato in Catasto al Foglio di mappa n.5 P.lla 2815 sub 1 PT, è parte di un fabbricato residenziale su due elevazioni fuori terra oltre torrino scala e lastrico solare.

Il fabbricato è stato realizzato in corrispondenza del lotto di terreno identificato al F.5 P.lle 951,954 e 959, nel 1979 come da Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà del 13/12/1986 presentata dal **** Omissis **** nell'istanza di Sanatoria ai sensi della L.n.47 del 28/02/1985 Prot.n. 12139 Pratica n.1330 (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cateldaccia).

Come riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. 100/99 del 12/05/1999, (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cateldaccia), il lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è ricadente all'interno del Piano particolareggiato di recupero e precisamente :

- le p.lle 951 e 959 ricadono su sede stradale
- la p.la 959 ricade nella parte di territorio destinata all'edificazione, così come deliberato dal Consiglio comunale nella seduta del 09/02/1995 aventi le seguenti indicazioni:
- densità edilizia massima realizzabile è di mc/mq 5,00;
- altezza massima realizzabile n.10,40.

L'edificio è stato realizzato pertanto in un terreno edificabile e nel rispetto delle prescrizioni.

Per il fabbricato veniva rilasciata in data 29/07/2008 dal Comune di Casteldaccia la Concessione Edilizia in sanatoria n.31/2008 pratica n.1330 e Vincolo di inedificabilità nell'area retro fabbricato di superficie mq 37,20 con Atto Unilaterale D'Obbligo n.49 del 25/07/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato nell'anno 1979 in assenza di concessione edilizia come riportato nella Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà del 13/12/1986 allegata alla richiesta di Condono edilizio presentata presso il Comune di Casteldaccia in data 30/12/1986 Prot.n. 12139 pratica n. 1330 (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cateldaccia, a) Domanda di Sanatoria L. n.47/85).

Detto immobile è stato realizzato sul lotto di terreno identificato al Foglio 5 dalle p.lle nn.954-951 e 959, costituito da una elevazione fuori terra avente una superficie coperta di mq 184,76 ed un volume di mc 757,52 circa, distinto in Catasto al F.5 P.lan.2815 sub 1, facente parte di un edificio di maggiore estensione.

Per la porzione di fabbricato del piano terra vista

- la Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985, Prot. n. 12139 del 30/12/1986 (pratica n.1330/85)

- l'atto di vincolo di inedificabilità del 24/07/2008 annotato al registro degli l'Atto unilaterale D'Obbligo n.49 per una superficie pari a mq 37,20 corrispondente al cortile nella parte retrostante il fabbricato ricadente sulla p.lla n.2815 sub 1,

in data 29/07/2008 veniva rilasciata dal Comune di Casteldaccia la Concessione Edilizia in sanatoria n.31/2008 pratica n.1330 (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia, b) Concessione in Sanatoria e c) Atto Unilaterale D'Obbligo).

Successivamente non sono state presentate altre richieste e/o rilasciate altri titoli edificatori.

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.

A seguito del rilievo eseguito in fase di sopralluogo, e dall'analisi del progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n.31/2008 pratica n.1330 e della documentazione edilizia acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia, si è potuto riscontrare che non esiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato, sono pertanto emerse delle difformità, in parte regolarizzabili ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 2001, in parte non sanabili e pertanto da demolire evidenziati graficamente nella planimetria di seguito riportata. (Cfr. Allegato 4, Documentazione grafica, Sovrapposizione stato di progetto autorizzato e stato attuale). Le opere eseguite in difformità sono di seguito riportate e descritte:

- All'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei nuovi tramezzi realizzando nel locale di sgombero un bagno con doccia accessibile dal locale di sgombero e un ripostiglio accessibile dal disimpegno. Entrambe gli ambienti presentano un'altezza utile di 2,40 m poichè per la rimanente altezza sono stati soppalcati a ripostiglio. E' stato realizzato un piccolo tramezzo nel bagno per appoggio della doccia.

- E' stato realizzato un muretto altezza 1,00 m nel porticato zona ingresso sulla via Donizzetti, di divisione tra l'ingresso comune alle altre unità immobiliari e il terrazzino di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto di stima

- E' stato ridimensionato il vano porta di accesso dall'esterno del locale di sgombero. Questo risulta centrato e costituito da un infisso in alluminio con persiana.

- E' stato ampliato nella cucina soggiorno il vano di collegamento con la corte esterna su cui è stata realizzata una cucina in muratura con copertura a tettoia e a veranda.

- Il cortile esterno del retro prospetto è stato sistemato a terrazza con pavimentazione e muretti, in parte coperta a tettoia e in parte scoperta.

Degli interventi e opere realizzate e riscontrate, risultano regolarizzabili gli interventi eseguiti all'interno dell'appartamento:

- I tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi,
- il muretto di divisione tra la porzione di porticato di proprietà comune da quella di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto,
- Modifiche ai vani porta e finestra

Le opere non sanabili sono quelle realizzate nel cortile esterno prospiciente il retro prospetto.

Su questa area di superficie pari a 37, 20 mq sussiste, ai fini del rilascio della C.E. in Sanatoria n. 31/2008, un vincolo di inedificabilità del 24/07/2008 annotato al registro degli l'Atto unilaterale D'Obbligo n.49 (Cfr. documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia). Pertanto non risulta sanabile nessuna delle opere ivi realizzate.

Sarà pertanto necessario ripristinare i luoghi come da progetto autorizzato da C.E. in sanatoria n.31/2008 e quindi si dovrà demolire il muro perimetrale a nord ed ovest, la tettoia in legno e la chiusura a veranda con gli infissi ad ovest e a est. Dovranno essere demoliti anche i muretti realizzati all'interno del cortile e la pavimentazione esterna a terrazza. Ripristinati i muretti delimitati oltre 1,00 m con paletti e rete metallica.

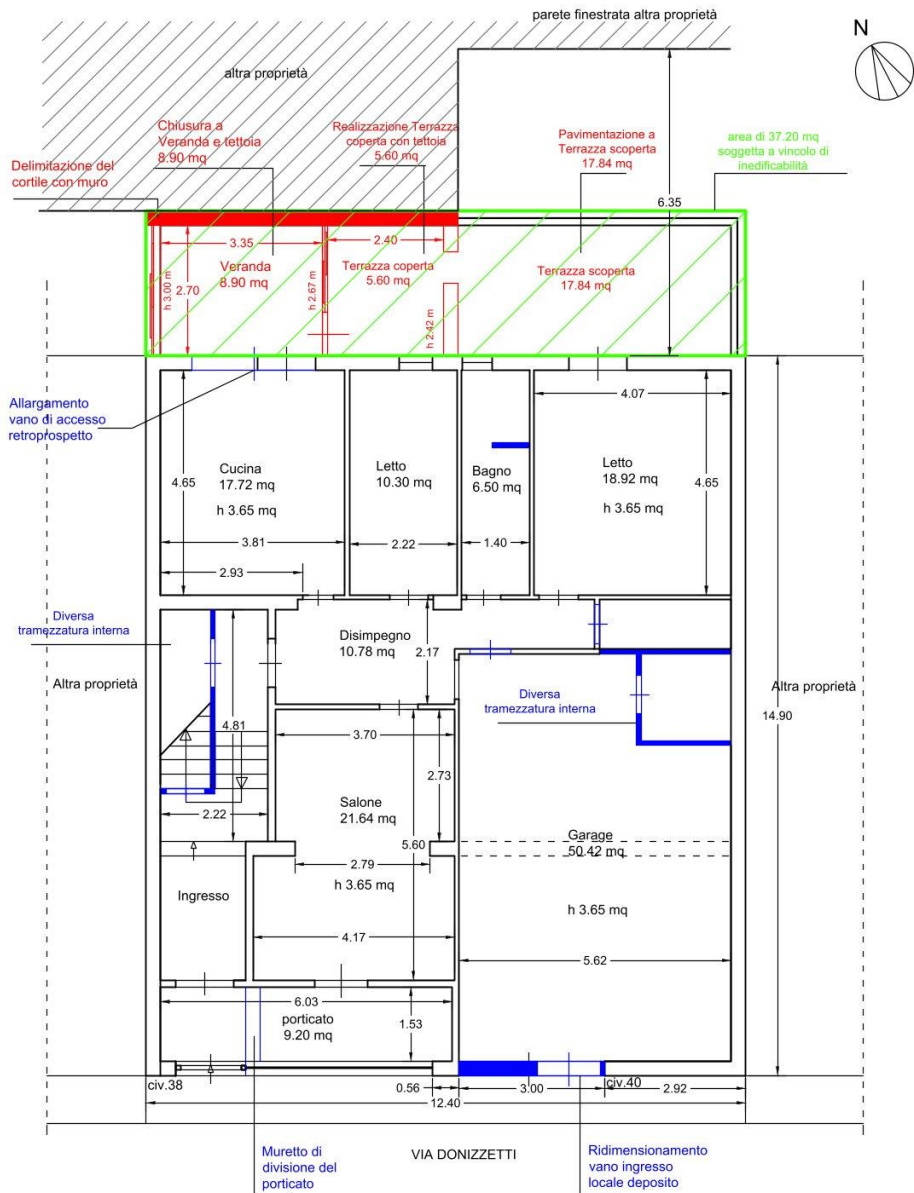
Le difformità riscontrate sono state rappresentate graficamente nell'elaborato grafico facente parte dell'Allegato 4 (Cfr. Elaborato grafico Sovrapposizione dello stato dei luoghi e dello stato di progetto approvato).

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI PROGETTO APPROVATO CON C.E. IN SANATORIA
n.31/2008 del 29/07/2008 E STATO ATTUALE CON OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA'

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

— opere eseguite in difformità da demolire

— opere eseguite in difformità regolarizzabili



Relativamente agli impianti, non sono state reperite Certificazioni di Conformità. L'impianto elettrico è sottotraccia e il quadro elettrico è dotato di interruttore differenziale salvavita di sicurezza. L'impianto idrico è sottotraccia e allacciato alla rete idrica comunale con nicchia contatori dislocata all'esterno sul prospetto prospiciente la via Donizzetti. L'appartamento è allacciato regolarmente alla condotta fognaria comunale come riportato nella C.E. in Sanatoria n.31/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato su cui sono presenti altre due unità immobiliari al piano primo. Per le caratteristiche e consistenza del fabbricato non è stato mai costituito un condominio e/o spese di gestione comune. Le utenze e contatori idrico ed elettrico sono indipendenti e sono allocati in nicchia ispezionabile dall'esterno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

La stima di un bene tende alla formulazione del suo più probabile valore di mercato, esprimendo il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed il determinato bene, rapporto che è funzione della domanda-offerta dello stesso bene sul mercato.

Le metodologie operative in merito alla stima di un qualsivoglia bene si sviluppano tutte attraverso un'indagine volta a rintracciare, nelle località di ubicazione del bene medesimo, le informazioni economiche che hanno animato il mercato relativo ed i parametri tecnici da questo apprezzati. Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, in linea generale, le metodologie convergono nella individuazione di due procedimenti distinti: uno sintetico-comparativo, l'altro analitico.

La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore del prezzo al metro quadrato per l'immobile in questione, ottenibile mettendo a confronto lo stesso con altri immobili di pari appetibilità e caratteristiche, e siti nello stesso comprensorio, con le aggiunte e detrazioni imposte dal singolo caso.

In particolare per gli edifici, il prezzo al metro quadrato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile e per alcuni coefficienti di differenziazione, correttivi, che tengono conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo i muri interni e quelli perimetrali esterni (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con parti comuni o con altre unità immobiliari vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

A tal fine si sono seguite le indicazioni in materia fornite dalla norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri per il computo della superficie commerciale: per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) viene considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non deve, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

La somma delle quote percentuali di altre superfici vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) viene effettuato con i criteri seguenti:

- 20% Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% locali accessori (collegati ai vani principali altezza minima 2,40 m)
- 15% locali tecnici (altezza minima 1,50 m)
- 45% Box (in autorimessa collettiva)
- 50% Box (non collegato ai vani principali)
- 60% Box collegato ai vani principali
- 35% posti auto coperti;
- 20% posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie. Un coefficiente maggiore di 1 ne produce un aumento, uno minore di 1 ne produce un ribasso. Quelli che la scrivente ha considerato sono quelli di seguito elencati:

- Kt - Coefficiente tipologia edilizia: tiene conto della tipologia edilizia dell'edificio;
- Ke - Coefficiente edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture;
- Kf - Coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, dell'illuminazione e ventilazione naturale, del numero di servizi e sanitari;
- Kp - Coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e della sua esposizione;
- Km - Coefficiente qualità materiale: è riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti e sanitari;
- Coefficiente dotazione impiantistica;
- Kc - Coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è, maggiore di 1 per superfici inferiori a 100 mq, minore di 1 per superfici commerciali superiori a 120 mq, pari a 1 per superfici comprese tra i 100 e i 120 mq. Per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

La stima analitica, invece, consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, il cui tasso ordinario viene determinato sulla base dei tassi correnti. In particolare si ipotizza una redditività annua lorda dell'immobile, si determina la redditività annua netta detraendo alla redditività annua lorda le spese generali quali quelle per imposte, manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali ed altre incombenze per una incidenza che in genere si aggira tra il 25% e il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione dovrà tenere conto delle caratteristiche dell'edificio, della zona, nonché dell'età di realizzazione. Tale saggio potrà essere assunto tra il 4 % ed il 6 %.

Al fine di determinare un valore commerciale più prossimo a quello reale del mercato attuale, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima del singolo bene, operando la media dei due valori ottenuti dai due metodi precedentemente esposti, tenendo conto pertanto del valore commerciale del bene (in base cioè ai prezzi correnti del mercato attuale per la tipologia e le caratteristiche di ubicazione dello stesso) e del suo valore a reddito (ipotizzando una redditività del bene e applicando al relativo reddito netto un tasso di capitalizzazione annuo caratterizzante il tipo di bene).

La sottoscritta recandosi negli immobili sopraelencati, in data 09.09.2025 per fare gli opportuni rilievi e constatare lo stato effettivo dei luoghi, tenuto conto:

- delle informazioni assunte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare-Quotazioni Immobiliari (OMI), anno 2024-semester 2;
- dei valori di mercato ottenuti dall'esame del mercato di compravendita immobiliare per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle dell'immobile oggetto di stima (desunti presso le principali Agenzie Immobiliari operanti nel territorio e dalla consultazione di annunci pubblicati su quotidiani, su riviste specialistiche e sul WEB);
- delle condizioni specifiche in cui versano l'immobile e l'edificio;

si è proceduto infine alla stima del valore commerciale più prossimo a quello reale del mercato attuale eseguendo la media aritmetica tra i due valori ottenuti mediante la stima sintetico-comparativa e quella analitica.

Stima sintetico-comparativa

Nella zona in cui ricade l'immobile (zona Espansione centro urbano di Casteldaccia), le indagini di mercato hanno fatto emergere i seguenti valori unitari di mercato.

11/09/25, 19:46

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELDACCIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20DI%20ESPANSIONE%20DEL%20CENTRO%20URBA

Codice zona: D2

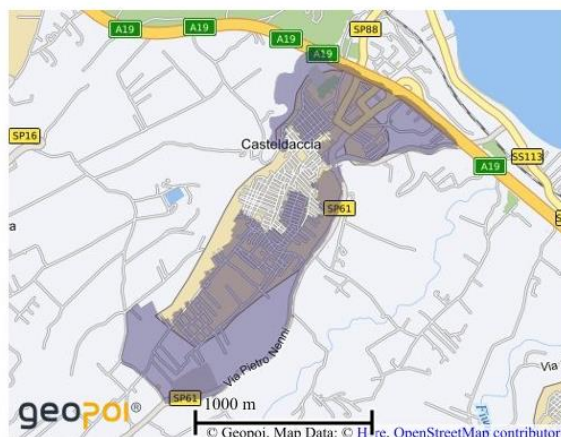
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	710	L	1,5	2	L
Box	Normale	530	740	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni



VALORI DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARI USO RESIDENZIALE - ZONA ESPANSIONE CENTRO URBANO CASTELDACCIA								
N	Fonte acquisizione	Indirizzo	Piano	Superficie mq	Prezzo di vendita €	Prezzo di affitto €	Valore di mercato €/mq	Valore di locazione €/mq * mese
1	GEPOI-AGENZIA DELLE ENTRATE	ZONA ESPANSIONE CENTRO URBANO					925,00	2,85
2	BORSINO IMMOBILIARE	ZONA ESPANSIONE CENTRO URBANO					905,00	2,58
3	AGENZIA DESIDERIO DI CASA-BAGHERIA	VIA UGO LA MALFA N.39	PT	215,00	169.000,00 €		786,05	
4	AGENZIA DESIDERIO DI CASA-BAGHERIA	VIA UGO LA MALFA N.50	P3	160,00	235.000,00 €		1468,75	
5	AGENZIA DESIDERIO DI CASA-BAGHERIA	VIA UGO LA MALFA N.52	PT	185,00	170.000,00 €		918,92	
6	AGENZIA DESIDERIO DI CASA-BAGHERIA	VIA BELLINI N.40	P1	105,00	115000,00		1095,24	
7	AGENZIA HOME ITALIA - PALERMO	VIA VIVALDI	P1	150,00	175000,00		1166,67	
8	AGENZIA GABETTI FRANCHISING - BAGHERIA	VIA G. VERDI	PT	236,00	185000,00		783,90	
9	AGENZIA TECNOCASA - ALTAVILLA	VIA BELLINI	P1	100,00	85000,00		850,00	
10	AGENZIA DIMORA IMMOBILIARE - CASTELDACCIA	VIA G. MARCONI	P2	90,00		450,00		5,00
11	AGENZIA IMMOBILIARE.IT	VIA G.GARIBALDI	P1	120,00		600,00		5,00
VALORE MEDIO							928,85	3,86

La tabella sopra riportata tiene in considerazione oltre i valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, e quelli del Borsino Immobiliare, i valori riscontrati presso le principali agenzie immobiliari presenti nel territorio. Per la determinazione del valore di mercato medio è stato estrapolato dalla tabella il valore dell'immobile n.4 poiché si discosta per differenti caratteristiche dall'immobile oggetto di stima.

Pertanto nella zona in cui ricade l'immobile (zona Espansione centro urbano di Casteldaccia), le indagini di mercato hanno fatto emergere i seguenti valori unitari di mercato dell'ordine dei **928,85 €/m2**.

L'immobile presenta una superficie convenzionale pari a 141,20 m2.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima si applica un coefficiente di differenziazione complessivo K_n pari a

$$K_n = K_t * K_e * K_f * K_p * K_m * K_c = 1 * 0.95 * 1 * 0.98 * 0.97 * 1 = 0,90$$

Il valore commerciale dell'immobile si ottiene quindi dalla seguente relazione:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario di mercato} * K_n * \text{Superficie commerciale} =$$

$$= 928,85 * 0,90 * 141,20 = 118.037,55 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casteldaccia (PA) - via Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra	141,20 mq	83.596,00 €/mq	€ 118.037,55	100,00%	€ 118.037,55
				Valore di stima:	€ 118.037,55

Valore di stima: € 118.037,55

Stima analitica

Le indagini di mercato svolte hanno fatto emergere valori unitari di mercato dell'ordine dei 3,50 €/m²/mese. Da questo valore deriva una redditività annua lorda dell'immobile pari a 5.930,04 € (€ 3.50 * 141.20 mq= 494,20 € mensili per dodici mesi) da cui si determina la redditività annua netta dell'immobile pari a:

$$5.930,04 - 5.930,04 * 25\% = 4.447,53 \text{ €}$$

A questo valore si applica un tasso di capitalizzazione del 4 % annuo, per cui si ha:

$$4.447,53 / 4\% = \mathbf{111.188,25 \text{ €}}$$
 che costituisce il valore a reddito dell'immobile.

Stima finale

Eseguendo la media aritmetica dei due valori precedentemente determinati si ottiene il valore del bene: (118.037,55 € + 111.188,25 €) / 2 = **114.612,90 € (Centoquattordicimila/612).**

L'immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto e la vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - via Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra
Unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre copertura a lastrico solare in cui emerge il torrino scala. Il fabbricato è prospiciente a nord ovest sulla via Donizzetti a sud est su corte comune. Il fabbricato è confinante a sud ovest con altro fabbricato su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura e a Nord Est con altro edificio su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura. Il fabbricato insiste in un'area extraurbana residenziale, caratterizzata da edifici di similari caratteristiche. Il fabbricato non è dotato di area parcheggio privato ma è possibile liberamente parcheggiare su strada su cui è prospiciente. L'appartamento è costituito da un ingresso disimpegno, una camera da letto che si affaccia con porticato sulla via Donizzetti, un locale di sgombero con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n.40 servito da un bagno con doccia. A seguire dal disimpegno è possibile accedere ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno con doccia, e una cucina-pranzo in parte ricavata nella porzione di terrazza esterna che si affaccia sul retro prospetto, chiusa con tettoia in legno e a veranda con infissi in alluminio. La rimanente porzione di terrazza è in parte coperta con tettoia e in parte scoperta e perimetrata da muretto sormontato da paletti e rete metallica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.612,90

Valore di stima: € 114.612,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1032,00	€
Spese tecniche	1500,00	€
Costo dei lavori di ripristino dei luoghi	4054,14	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 73.642,89

Il valore finale di stima è stato determinato a seguito dei deprezzamenti di seguito descritti:

- Stato d'uso dell'immobile e di manutenzione incide per il 20% del valore stimato, visto lo stato conservativo mediocre dell'immobile.
- Oneri di regolarizzazione urbanistica, tengono in considerazione della sanzione prevista per la regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 2001.
- Spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche finalizzate alla regolarizzazione delle difformità sanabili.
- Costo dei lavori per il ripristino dei luoghi nell'area esterna di 37,20 mq del retro prospetto su cui insiste un vincolo di inedificabilità, e pertanto le opere ivi realizzate non possono essere regolarizzate e dovranno essere demolite.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Lascari, li 16/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vuinovich Nadia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Documentazione acquisita presso i Registri della Conservatoria di Palermo (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati acquisiti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Casteldaccia (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Grafica (Aggiornamento al 15/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - via Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra

Unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre copertura a lastrico solare in cui emerge il torrino scala.

Il fabbricato è prospiciente a nord ovest sulla via Donizzetti a sud est su corte comune. Il fabbricato è confinante a sud ovest con altro fabbricato su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura e a Nord Est con altro edificio su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura. Il fabbricato insiste in un'area extraurbana residenziale, caratterizzata da edifici di similari caratteristiche. Il fabbricato non è dotato di area parcheggio privato ma è possibile liberamente parcheggiare su strada su cui è prospiciente.

L'appartamento è costituito da un ingresso disimpegno, una camera da letto che si affaccia con porticato sulla via Donizzetti, un locale di sgombero con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n.40 servito da un bagno con doccia. A seguire dal disimpegno è possibile accedere ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno con doccia, e una cucina-pranzo in parte ricavata nella porzione di terrazza esterna che si affaccia sul retro prospetto, chiusa con tettoia in legno e a veranda con infissi in alluminio. La rimanente porzione di terrazza è in parte coperta con tettoia e in parte scoperta e perimetrata da muretto sormontato da paletti e rete metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima identificato in Catasto al Foglio di mappa n.5 P.lla 2815 sub 1 PT, è parte di un fabbricato residenziale su due elevazioni fuori terra oltre torrino scala e lastrico solare.

Il fabbricato è stato realizzato in corrispondenza del lotto di terreno identificato al F.5 P.lle 951,954 e 959, nel 1979 come da Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà del 13/12/1986 presentata dal **** Omissis **** nell'istanza di Sanatoria ai sensi della L.n.47 del 28/02/1985 Prot.n. 12139 Pratica n.1330 (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia).

Come riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica Prot. 100/99 del 12/05/1999, (Cfr. Allegato 1, Documentazione edilizia e urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia), il lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è ricadente all'interno del Piano particolareggiato di recupero e precisamente : • le p.lle 951 e 959 ricadono su sede stradale • la p.la 959 ricade nella parte di territorio destinata all'edificazione, così come deliberato dal Consiglio comunale nella seduta del 09/02/1995 aventi le seguenti indicazioni: • densità edilizia massima realizzabile è di mc/mq 5,00; • altezza massima realizzabile n.10,40.

L'edificio è stato realizzato pertanto in un terreno edificabile di superficie mq 221,96 x 5,00 mc/mq = 1109,80 volume massimo realizzabile.

Per il fabbricato veniva rilasciata in data 29/07/2008 dal Comune di Casteldaccia la Concessione Edilizia in sanatoria n.31/2008 pratica n.1330 e Vincolo di inedificabilità nell'area retro fabbricato di superficie mq 37,20 con Atto Unilaterale D'Obbligo n.49 del 25/07/2008.

Prezzo base d'asta: € 73.642,89

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.642,89

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casteldaccia (PA) - via Gaetano Donizzetti n.38-40, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2815, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	141,20 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare si presenta ad oggi in uno stato conservativo mediocre. Come riscontrato in fase di sopralluogo, sono presenti in modo evidente e diffuso sulle pareti perimetrali e sui tramezzi fenomeni di distacco diintonaci e pitture, rigonfiamento di malte, macchie di umidità sui pavimenti, muffe e cattivi odori, fenomeni di corrosione degli imbotti degli infissi in alluminio. Si riporta a seguire documentazione fotografica esplicativa dello stato dei luoghi che può essere consultata in modo più esaustivo nell'Allegato 5, Documentazione Fotografica che costituisce parte integrante della stessa perizia di stima. Gli ammaloramenti riscontrati, a detta della scrivente sono causati da fenomeni di risalita di umidità dalla strada e dalla corte esterna. Gli ammaloramenti infatti sono maggiormente concentrati ed evidenti sulle pareti confinanti con l'esterno. Sul muro esterno prospiciente la via Donizzetti i mattoni del rivestimento sono in parte distaccati, e sulla parte intonacata priva di rivestimento emergono tracce di intonaco ammalorato e distaccato. Sulla parte interna dello stesso muro, intonacato e privo di rivestimento, gli ammaloramenti per umidità di risalita sono maggiormente evidenti, con diffuso distacco dell'intonaco. Sul muro esterno prospiciente il cortile interno sul prospetto secondario gli ammaloramenti sono meno evidenti poichè il muro è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,00 con piastrelle in gres ceramico. Ammaloramenti per umidità di risalita sono presenti anche sulle pareti del vano di ingresso in comune con le altre unità immobiliari, ma questi risultano maggiormente diffusi ed evidenti nella parte prossima all'appartamento oggetto di valutazione. L'appartamento infatti si trova ad una quota inferiore rispetto a quello del vano di ingresso in comune, e allo stesso livello della quota strada. (Cfr Allegato 4 Documentazione grafica, Pianta e sezioni stato attuale e Allegato 5, Documentazione Fotografica) In fase di sopralluogo si è inoltre rilevata la presenza di una riserva idrica interrata in c.a. coperta da portellone in metallo a filo pavimento, nel vano ripostiglio sottoscala, di pertinenza dello stesso appartamento oggetto di stima. Lo stesso giorno ispezionando i luoghi e alzando il coperchio si è riscontrato che in detta riserva idrica il livello dell'acqua era allo stesso livello del coperchio e del pavimento, probabilmente a causa di un possibile e potenziale guasto al galleggiante che di norma e con un corretto funzionamento mantiene il livello dell'acqua al di sotto del limite superiore della vasca al fine garantire le condizioni igieniche dell'acqua stessa. Non avendo potuto verificare in fase di sopralluogo lo stato conservativo delle pareti, la profondità e le dimensioni della vasca interrata non è possibile con certezza asserire se la stessa costituisca motivo di infiltrazioni e risalita di acqua. E' possibile però ipotizzare che ripetuti malfunzionamenti del galleggiante abbiano potuto provocare allagamenti dello spazio antistante la vasca e del disimpegno antistante l'ingresso dell'appartamento con conseguente danneggiamento delle pavimentazioni e delle superficie murarie. Pertanto al fine di preservare lo stato dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno che a livello precauzionale la vasca venga svuotata e venga verificata la consistenza e lo stato manutentivo della stessa. Si ritiene opportuno fare presente che la consistenza del degrado rilevato potrebbe avere compromesso il funzionamento dell'impianto elettrico, infatti eccessiva umidità può degradare l'isolamento dei cavi e causare la corrosione dei conduttori, riducendo l'efficienza e la sicurezza dell'impianto.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre copertura a lastrico solare in cui emerge il torrino scala. Il fabbricato è prospiciente a nord ovest sulla via Donizzetti a sud est su corte comune. Il fabbricato è confinante a sud ovest con altro fabbricato su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura e a Nord Est con altro edificio su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura. Il fabbricato insiste in un'area extraurbana residenziale, caratterizzata da edifici di similari caratteristiche. Il fabbricato non è dotato di area parcheggio privato ma è possibile liberamente parcheggiare su strada su cui è prospiciente. L'appartamento è costituito da un ingresso disimpegno, una camera da letto che si affaccia con porticato sulla via Donizzetti, un locale di sgombero con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n.40 servito da un bagno con doccia. A seguire dal disimpegno è possibile accedere ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno con doccia, e una cucina-pranzo in parte ricavata nella porzione di terrazza esterna che si affaccia sul retro prospetto, chiusa con tettoia in legno e a veranda con infissi in alluminio. La rimanente porzione di terrazza è in parte coperta con tettoia e</p>		

	in parte scoperta e perimetrata da muretto sormontato da paletti e rete metallica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero