
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenza Maria Pia Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19



Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2020 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 42.589,99	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.141,84	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.570,10	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo.....	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra	41



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u,
piano quarto..... 41



INCARICO

In data 02/07/2021, il sottoscritto Arch. Valenza Maria Pia Clelia, con studio in Via P.Pe Di Belmonte, 78 - 90139 - Palermo (PA), email arch.mpvalenza@gmail.com, PEC mariapiaclelia.valenza@archiworldpec.it, Tel. 347 6034342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2021 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 Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano di palazzina dotata di ascensore, composto dal ingresso su soggiorno, camera da letto, due camerette, wc bagno. Mancante di cucina in quanto è stato creato il collegamento con scala a chiocciola con appartamento appartenente ad altra ditta, col piano sovrastante. La via oggi ha assunto un nuovo identificativo: via Cav. Luigi Tirrito n.6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** ha acquistato nel 2001, in regime di comunione legale dei beni con la signora **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia il 15.02.1974.

CONFINI



Confina con scala condominiale, ascensore condominiale, con tre affacci su spazi esterni condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	12,60 mq	12,60 mq	0,33	4,16 mq	0,00 m	primo
Abitazione	81,50 mq	95,50 mq	1,00	95,50 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				99,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2001 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 30,21 Piano quarto
Dal 07/06/2001 al 04/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 30,21 Piano quarto

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto il signor **** Omissis **** ha acquistato in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis **** che non risulta tra gli intestatari catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1116	7		A2	3	4 vani	97 mq	258,23 €	primo	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato costruito su ente urbano di are 4.47 part.1116 (ex part.1026, ex 928, ex 161) e che accorpava le partt.1029 (ex 143) - 1035 (ex relitto di strada pubblica) passato all'urbano con tipo mappale del 04/05/2001 n.191207.

Da una attenta analisi della documentazione catastale acquisita e quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 6 agosto 2021, si è riscontrata NON corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi.

Si dovrà pertanto provvedere a presentare DOCFA per variazione catastale e rappresentare la diversa destinazione dell'attuale wc e della cucina (dopo aver realizzato le opere necessarie in quanto al momento non è presente nell'appartamento).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale con spazi esterni e corti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al primo piano di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra ed un sottotetto. La palazzina sorge all'interno di un lotto recintato con spazi condominiali in parte adibiti a posteggio. Si accede tramite cancello pedonale e carrabile. La struttura è intelaiata con solai in latero-cemento, la copertura è a falda con manto di copertura in tegole di cotto. Le pareti esterne risultano intonaco e rifinite, come anche quelle interne. La scala condominiale presenta gradini rivestiti in marmo il portoncino è in vetro e alluminio e gli infissi sono in alluminio con persiane e ante in alluminio e vetrocamera. L'altezza interna al netto è pari a ml.2.70. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e gli impianti idrico elettrico e riscaldamento, per quanto è stato possibile rilevare, sono in buono stato. Sono presenti i termosifoni alimentati con caldaia che è posta nell'appartamento sovrastante. Si dovrà pertanto installare una caldaia esclusiva nell'immobile oggetto della procedura. Sulla copertura della palazzina sono stati collocati dei pannelli fotovoltaici relativi ad impianto fotovoltaico per l'impianto luce condominiale (come dichiarato dal signor **** Omissis ****). Vi sono, sul tetto condominiale delle finestre tipo Velux.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998 al 07/06/2001	**** Omissis ****	atto amministrativo di convenzione di cessione terreno su cui sorge il fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998	844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/04/1998	9728	8186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2001	**** Omissis ****	atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Adriana Pizzuto	07/06/2001	22031	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/2001	28626	20709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	26/05/2001	1769			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri:

costruzione isolata,
densità fondiaria 3,50 mc/mq.,
altezza massima ml.11,
numero di piani 3,
distanze dai confini ml.5,50,
arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15,
rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

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 risulta agibile.

Il Comune di Castronovo di Sicilia in data 03.02.1998 ha rilasciato Concessione Edilizia n.3048/1997 alla Cooperativa Edilizia "Primavera" con sede di San Giovanni Gemini, per la costruzione di n.30 alloggi sociali di edilizia economico popolare ammessi a finanziamento ai sensi della L.R. 79/75 e succ. mod. e integrazioni D.A.1313 del 17/06/1994, distribuiti in n.7 fabbricati a complessivi n.3 elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato, contraddistinti dalle lettere A, A1, A2, B, B1, C, D. Le aree interessate dall'edificazione erano state localizzate ed assegnate alla Cooperativa con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 1995.

L'immobile interessato dalla procedura si trova nella palazzina D.

In data 15.12.2000 prot.n.9346, viene presentata richiesta di variante ai sensi dell'art.15 della Legge 47/85, al progetto originario consistente in:

- una diversa ubicazione piano-altimetrica dei muri di contenimento, lungo la traccia originaria e secondo le tipologie di progetto approvate<,<
- una diversa ubicazione dei balconi della palazzina "D";
- delle lievi variazioni alle suddivisioni interne di alcuni alloggi.



Ai sensi dell'art.2 della L.R.17/94 decorsi 120 gg. la richiesta di variante si considera approvata.

"Art .2:Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell' interessato.
2. L' ufficio comunale competente, all' atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all' interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall' ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti."

Viene successivamente (in data 05.06.2001 prot. n.4031) inoltrata richiesta di rilascio di certificato di agibilità ai sensi dell'art.3 della Legge 31.05.1994 n.17 con perizia giurata ed allegati. Non essendoci all'interno del fascicolo esaminato presso l'ufficio tecnico del Comune, alcuna comunicazione o diniego da parte dell'ufficio nel termine di gg.60, si intende rilasciata l'agibilità:

"art.3

Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità , agibilità e conformità

1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione."

Si rileva inoltre che sul tetto condominiale sono stati collocati dei pannelli fotovoltaici che, da quanto dichiarato dall'esecutato sono collegati all'impianto luce condominiale, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale si è evinto che in data 27/11/2011 con prot. n.05553 è stata inoltrata comunicazione per installazione dei detti pannelli a firma dell'esecutato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto verificato sui luoghi in sede di sopralluogo e da quanto analizzato nelle planimetrie del progetto di variante si è constatato che vi sono delle difformità che vengono elencate di seguito:

- 1) presenza di un foro circolare del diametro di circa 1,50 ml. nel soffitto del soggiorno che mette in collegamento l'appartamento con quello sovrastante, presenza di scala a chiocciola in ferro;
- 2) una diversa destinazione dei vani all'interno dell'appartamento in quanto al posto del bagno si trova la cameretta e al posto della cucina vi è il bagno;
- 3) mancanza del vano cucina, poichè da quanto dichiarato dalla proprietà si fa uso della cucina posta nell'appartamento al piano superiore come anche della caldaia che risulta mancante.

Per la regolarizzazione delle suindicate difformità, si è provveduto a redigere computo metrico delle opere da realizzare per il ripristino dello stato originario con chiusura del foro del solaio e per la realizzazione di punti acqua carico e scarico per realizzare la zona cucina nell'unico vano disponibile (il soggiorno), per un importo delle opere pari ad €.978,75.

Si calcola a parte il costo per fornitura e collocazione di caldaia a condensazione di 24Kw da collocare nell'appartamento per un costo di €.1.200,00.



Non essendo economicamente e fattivamente conveniente ripristinare le destinazioni originarie di bagno e cucina, (risultando tra l'altro idonea agli usi abitativi la nuova destinazione dei vani) si prevede la regolarizzazione tramite presentazione di CILA tardiva per opere interne con sanzione pari ad €1.000,00. I diritti di istruttoria sono pari ad €35,00 e i relativi costi per spese tecniche incidono nella misura complessiva di di 700,00 circa.

Si dovrà presentare variazione catastale con nuova planimetria catastale (DOCFA) con costi complessivi per tributi (€50,00) e spese tecniche pari ad €650,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni assunte direttamente dall'esecutato sig. **** Omissis **** non vi è un condominio costituito in quanto sono presenti solo tre condomini, pertanto si quantificano le spese ordinarie nella misura di €1.200,00 annue circa per i consumi luce a manutenzione ascensore. L'impianto fotovoltaico relativo ai pannelli posti sul tetto della palazzina, da quanto dichiarato dall'esecutato, serve ad abbattere i costi di consumo del condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra

DESCRIZIONE

Locale vano terrano, composto da un vano, con accesso da spazio condominiale, ed un wc con piccolo disimpegno realizzato accorpando una porzione del vano confinante di altra ditta. La porzione accorpata comprensiva di wc risulta abusiva e come tale andrà ripristinato lo stato dei luoghi originario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** ha acquistato nel 2001, in regime di comunione legale dei beni con la signora **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia il 15.02.1974.

CONFINI



I confini sono: spazio esterno o corte condominiale per tre lati, locale terrano di proprietà altra ditta identificato al fg.46, part.1116, sub.5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,12 mq	22,30 mq	1,00	22,30 mq	2,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				22,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al momento la superficie risulta maggiore e pari a mq. 22,80 di superficie netta in quanto è stata, abusivamente, accorpata una porzione del locale attiguo di proprietà di altra ditta, verrà ripristinato lo stato originario in quanto non sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2001 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 29,44 Piano terra
Dal 07/06/2001 al 04/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 29,44 Piano terra

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto il signor **** Omissis **** ha acquistato in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis **** che non risulta tra gli intestatari catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1116	6		C6	5	19	23 mq	29,44 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è stato costruito su ente urbano di are 4.47 part.1116 (ex part.1026, ex 928, ex 161) e che accorpava le partt.1029 (ex 143) - 1035 (ex relitto di strada pubblica) passato all'urbano con tipo mappale del 04/05/2001 n.191207.

Da una attenta analisi della documentazione catastale acquisita e quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 6 agosto 2021, si è riscontrata NON corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi, ma non sarà necessario correggere la planimetria, poichè le difformità riscontrate non potranno essere regolarizzate, pertanto verranno demolite per ripristinare lo stato originario che coinciderà con quanto rappresentato in planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale con spazi esterni e corti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al piano terra di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra ed un sottotetto. La palazzina sorge all'interno di un lotto recintato con spazi condominiali in parte adibiti a posteggio. Si accede tramite cancello pedonale e carrabile. La struttura è intelaiata con solai in latero-cemento, la copertura è a falda con manto di copertura in tegole di cotto. Le pareti esterne risultano intonaco e rifinite, come anche quelle interne. Il locale garage è composto da un unico vano di larghezza pari a ml.2.67 circa ed una lunghezza di ml.6.47 (la porzione accorpata comprendente il wc appartiene al locale attiguo di altra ditta) con ingresso da un



ampio infisso in alluminio verniciato e saracinesca in metallo. L'altezza interna al netto è pari a ml.2.45. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e gli impianti idrico elettrico, per quanto è stato possibile rilevare, sono in buono stato. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi in alluminio e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998 al 07/06/2001	**** Omissis ****	atto amministrativo di convenzione di cessione terreno su cui sorge il fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998	844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/04/1998	9728	8186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2001	**** Omissis ****	atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Adriana Pizzuto	07/06/2001	22031	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/2001	28626	20709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	26/05/2001	1769			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Il signor **** Omissis **** ha acquistato nel 2001 in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri:

costruzione isolata,
densità fondiaria 3,50 mc/mq.,
altezza massima ml.11,
numero di piani 3,
distanze dai confini ml.5,50,
arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15,
rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

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 risulta agibile.

Il Comune di Castronovo di Sicilia in data 03.02.1998 ha rilasciato Concessione Edilizia n.3048/1997 alla Cooperativa Edilizia "Primavera" con sede di San Giovanni Gemini, per la costruzione di n.30 alloggi sociali di edilizia economico popolare ammessi a finanziamento ai sensi della L.R. 79/75 e succ. mod. e integrazioni



D.A.1313 del 17/06/1994, distribuiti in n.7 fabbricati a complessivi n.3 elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato, contraddistinti dalle lettere A, A1, A2, B, B1, C, D. Le aree interessate dall'edificazione erano state localizzate ed assegnate alla Cooperativa con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 1995.

L'immobile interessato dalla procedura si trova nella palazzina D.

In data 15.12.2000 prot.n.9346, viene presentata richiesta di variante ai sensi dell'art.15 della Legge 47/85, al progetto originario consistente in:

- una diversa ubicazione piano-altimetrica dei muri di contenimento, lungo la traccia originaria e secondo le tipologie di progetto approvate<,>
- una diversa ubicazione dei balconi della palazzina "D";
- delle lievi variazioni alle suddivisioni interne di alcuni alloggi.

Ai sensi dell'art.2 della L.R.17/94 decorsi 120 gg. la richiesta di variante si considera approvata.

"Art .2:Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell' interessato.
2. L' ufficio comunale competente, all' atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all' interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall' ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti."

Viene successivamente (in data 05.06.2001 prot. n.4031) inoltrata richiesta di rilascio di certificato di agibilità ai sensi dell'art.3 della Legge 31.05.1994 n.17 con perizia giurata ed allegati. Non essendoci all'interno del fascicolo esaminato presso l'ufficio tecnico del Comune, alcuna comunicazione o diniego da parte dell'ufficio nel termine di gg.60, si intende rilasciata l'agibilità:

"art.3

Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità , agibilità e conformità

1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto verificato sui luoghi in sede di sopralluogo e da quanto analizzato nelle planimetrie del progetto di variante si è constatato che vi sono delle difformità che vengono elencate di seguito:

1) una porzione di circa mq.5 mq. facente parte del locale attiguo sulla destra, risulta accorpata al locale garage oggetto della procedura. Fa parte di questo accorpamento abusivo anche un wc. Il locale attiguo appartiene ad altra ditta pertanto non vi sono i presupposti per una sua regolarizzazione. e per il suo mantenimento nello stato de quo.

Per la regolarizzazione delle suindicate difformità, si è provveduto a redigere computo metrico delle opere da realizzare per il ripristino dello stato originario con demolizione del wc e del tramezzo creato ex novo,



ripristino di muratura e tramezzo divisorio demolito, tinteggiatura etc. per un importo delle opere pari ad €1.080,01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte direttamente dall'esecutato sig. **** Omissis **** non vi è un condominio costituito in quanto sono presenti solo tre condomini, pertanto non sono quantificate le spese condominiali relative al locale garage in quanto i proprietari sono gli stessi degli appartamenti, pertanto le spese relative al solo garage non è possibile quantificarle.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto

DESCRIZIONE

Trattasi di locale magazzino posto nel piano quarto mansardato con finestre su tetto, costituito da un vano ad L.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** ha acquistato nel 2001, in regime di comunione legale dei beni con la signora **** Omissis **** nata a Castronovo di Sicilia il 15.02.1974.

CONFINI

Confina con scala condominiale, con area condominiale e con locale magazzino identificato al fg.46, p.lla 1116, sub.12.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,60 mq	46,00 mq	0,40	18,40 mq	1,20 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				18,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera l'altezza media in quanto il locale sottotetto ha un'altezza max di ml.1,80 ed un'altezza minima di ml.0,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2001 al 07/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 30,21 Piano quarto
Dal 07/06/2001 al 04/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 30,21 Piano quarto

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto il signor **** Omissis **** ha acquistato in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis **** che non risulta tra gli intestatari catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1116	11		C2	2	39	46 mq	30,21 €	quarto	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è stato costruito su ente urbano di are 4.47 part.1116 (ex part.1026, ex 928, ex 161) e che accorpava le partt.1029 (ex 143) - 1035 (ex relitto di strada pubblica) passato all'urbano con tipo mappale del 04/05/2001 n.191207.

Da una attenta analisi della documentazione catastale acquisita e quanto rilevato in sede di sopralluogo effettuato in data 6 agosto 2021, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

PARTI COMUNI

Il magazzino risulta inserito in un contesto condominiale con spazi esterni e corti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al primo piano di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra ed un sottotetto. La palazzina sorge all'interno di un lotto recintato con spazi condominiali in parte adibiti a posteggio. Si accede tramite cancello pedonale e carrabile. La struttura è intelaiata con solai in latero-cemento, la copertura è a falda con manto di copertura in tegole di cotto. Le pareti esterne risultano intonaco e rifinite, come anche quelle interne. La scala condominiale presenta gradini rivestiti in marmo il portoncino è in vetro e alluminio e gli infissi sono in alluminio con persiane e ante in alluminio e vetrocamera. L'altezza interna è pari a ml.1,80 massima e ml.0,40 minima. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad uso del nucleo familiare.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998 al 07/06/2001	**** Omissis ****	atto amministrativo di convenzione di cessione terreno su cui sorge il fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998	844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/04/1998	9728	8186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2001	**** Omissis ****	atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Adriana Pizzuto	07/06/2001	22031	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/2001	28626	20709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Agrigento	26/05/2001	1769			

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 risulta attualmente invariata.

Il signor **** Omissis **** ha acquistato nel 2001 in regime di comunione di beni con la signora **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri:

costruzione isolata,
densità fondiaria 3,50 mc/mq.,
altezza massima ml.11,
numero di piani 3,
distanze dai confini ml.5,50,
arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15,
rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

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.

Il Comune di Castronovo di Sicilia in data 03.02.1998 ha rilasciato Concessione Edilizia n.3048/1997 alla Cooperativa Edilizia "Primavera" con sede di San Giovanni Gemini, per la costruzione di n.30 alloggi sociali di edilizia economico popolare ammessi a finanziamento ai sensi della L.R. 79/75 e succ. mod. e integrazioni D.A.1313 del 17/06/1994, distribuiti in n.7 fabbricati a complessivi n.3 elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato, contraddistinti dalle lettere A, A1, A2, B, B1, C, D. Le aree interessate dall'edificazione erano state localizzate ed assegnate alla Cooperativa con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 1995.

L'immobile interessato dalla procedura si trova nella palazzina D.

In data 15.12.2000 prot.n.9346, viene presentata richiesta di variante ai sensi dell'art.15 della Legge 47/85, al progetto originario consistente in:

- una diversa ubicazione piano-altimetrica dei muri di contenimento, lungo la traccia originaria e secondo le tipologie di progetto approvate<,<
- una diversa ubicazione dei balconi della palazzina "D";
- delle lievi variazioni alle suddivisioni interne di alcuni alloggi.

Ai sensi dell'art.2 della L.R.17/94 decorsi 120 gg. la richiesta di variante si considera approvata.



"Art .2:Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell' interessato.
2. L' ufficio comunale competente, all' atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all' interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall' ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti."

Viene successivamente (in data 05.06.2001 prot. n.4031) inoltrata richiesta di rilascio di certificato di agibilità ai sensi dell'art.3 della Legge 31.05.1994 n.17 con perizia giurata ed allegati. Non essendoci all'interno del fascicolo esaminato presso l'ufficio tecnico del Comune, alcuna comunicazione o diniego da parte dell'ufficio nel termine di gg.60, si intende rilasciata l'agibilità:

"art.3

Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità , agibilità e conformità

1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione."

Il piano sottotetto non è indicato negli elaborati allegati al progetto ed al progetto di variante, tra l'altro la concessione si riferisce a "fabbricato di 3 piani fuori terra oltre seminterrato".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da quanto verificato sui luoghi in sede di sopralluogo e da quanto analizzato nelle planimetrie del progetto e del progetto di variante si è constatato che il piano sottotetto risulta mancante.

Trattasi quindi di immobile che è stato accatastato contestualmente alla catastazione degli altri immobili facenti parte della palazzina ed è stato trasferito con atto del 2001 Not. Pizzuto contestualmente alla assegnazione degli altri immobili ai soci di cooperativa.

Dall'analisi degli elaborati di progetto in variante si evince che il sottotetto è regolarmente (quale volume) rappresentato nella sezione e, tra l'altro, nell'autorizzazione del genio Civile del 14.04.2000 prot.n.29095 viene indicato come sottotetto accessibile. Si trattava quindi di un sottotetto unico che, ad oggi risulta diviso in due, ed accatastato ai sub. 11 e 12. Non essendo stata presentata per il frazionamento ma a seguito di assegnazione in sede di atto, si ritiene necessario regolarizzare il frazionamento (con tramezzo divisorio) con CILA tardiva. I costi sono pari ad €.1.000,00 di sanzione €.35,00 diritti di istruttoria, spese tecniche pari ad €.550,00, per complessivi €.1.585,00. Detti costi vengono calcolati al 50% essendo il tramezzo in comune con il locale attiguo. Si è rilevata la presenza di finestre sul tetto che non sono presenti nell'elaborato di progetto, pertanto dovranno essere regolarizzate da tutti i condomini, essendo il tetto di proprietà condominiale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili interessati dalla procedura non possono essere ulteriormente divisi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo

Appartamento posto al primo piano di palazzina dotata di ascensore, composto dal ingresso su soggiorno, camera da letto, due camerette, wc bagno. Mancante di cucina in quanto è stato creato il collegamento con scala a chiocciola con appartamento appartenente ad altra ditta, col piano sovrastante. La via oggi ha assunto un nuovo identificativo: via Cav. Luigi Tirrito n.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 55.610,28

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto 1, consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.) E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per abitazioni civili da valori pari a €290,00/425,00. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Castronovo di Sicilia tranne qualche immobile in vendita all'asta con valori originari molto alti in quanto riferiti a parecchi anni fa. Si è consultato anche il borsino immobiliare che riporta come valore a mq. €359,00. Detti valori (che non si discostano molto tra di loro) sono stati rimodulati in quanto non possono costituire unico elemento di riferimento ai fini valutativi. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 420,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1,10

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio autonomamente gestito dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,10

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione



straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, ma nel caso in questione il taglio è medio per cui non si applica alcun deprezzamentoK4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, si trova al piano primo (l'ascensore è in funzione), per cui si attribuisce un apprezzamento.....K5= 1,10

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta dotato di buone caratteristiche intrinseche date anche dalla distribuzione dei vani e presenta un buono stato di manutenzione per cui si ritiene di non applicare alcun deprezzamento..K6= 1,00

Ktot.= 1,10*1,10*1,00*1,00*1,10*1,00=1,33

Va mq= Vm*Kn= €.420,00*1,33= €.558,60 che si arrotonda ad €.558,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo	99,66 mq	558,00 €/mq	€ 55.610,28	100,00%	€ 55.610,28
				Valore di stima:	€ 55.610,28

Valore di stima: € 55.610,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Cila tardiva)	1700,00	€
Ripristino dello stato dei luoghi come da computo metrico e fornitura e collocazione caldaia	2178,75	€
Redazione di APE	150,00	€
Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)	650,00	€
riduzione del valore dovuta alla vendita giudiziaria e ad assenza di garanzia per vizi come disposto dal G.E.	15,00	%

Valore finale di stima: € 42.589,99



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra
Locale vano terrano, composto da un vano, con accesso da spazio condominiale, ed un wc con piccolo disimpegno realizzato accorpando una porzione del vano confinante di altra ditta. La porzione accorpata comprensiva di wc risulta abusiva e come tale andrà ripristinato lo stato dei luoghi originario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.496,30

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto 2, consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.) E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per locali box da valori pari a €.230,00/310,00. Si è consultato anche il borsino immobiliare che non riporta alcun valore per la tipologia di riferimento. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Castronovo di Sicilia tranne qualche immobile in vendita all'asta ma con destinazione abitativa e con valori originari molto alti in quanto riferiti a parecchi anni fa. Detto valore è stato rimodulato in quanto non può costituire unico elemento di riferimento ai fini valutativi. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq.300,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo (K) = $1+(p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1,10

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari la corte condominiale antistante autonomamente gestita dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento.....
K2=1,05

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, ma nel caso in questione il taglio è medio per cui non si applica alcun deprezzamentoK4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha unica esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, si trova al piano terra ed ha davanti ampio spazio di manovra utile per la sua destinazione, per cui si attribuisce un apprezzamento.....K5= 1,10

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle



caratteristiche l'immobile risulta dotato di buone caratteristiche intrinseche de presenta un buono stato di manutenzione per cui si ritiene di non applicare alcun deprezzamento..K6= 1,00

$K_{tot.} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 = 1,27$

$Va_{mq} = Vm * Kn = \text{€} .300,00 * 1,27 = \text{€} .381,00/mq.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra	22,30 mq	381,00 €/mq	€ 8.496,30	100,00%	€ 8.496,30
				Valore di stima:	€ 8.496,30

Valore di stima: € 8.496,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per ripristino dello stato originario come da computo metrico	1080,01	€
riduzione del valore dovuta alla vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.141,84

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto
 Trattasi di locale magazzino posto nel piano quarto mansardato con finestre su tetto, costituito da un vano ad L.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.956,00
 La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto 3, consiste nella determinazione del valore di mercato.
 Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.
 Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.
 Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.



Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.) E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per magazzini da valori pari a €.200,00/260,00. Si è consultato anche il borsino immobiliare che non riporta alcun valore per la tipologia di riferimento. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, ma non sono stati trovati annunci di immobili in vendita a Castronovo di Sicilia tranne qualche immobile in vendita all'asta ma con destinazione abitativa e con valori originari molto alti in quanto riferiti a parecchi anni fa. Detto valore è stato rimodulato in quanto non può costituire unico elemento di riferimento ai fini valutativi. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq.240,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo (K) = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari, per cui non si attribuisce un apprezzamentoK1=1.00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari la corte condominiale adibita a parcheggio autonomamente gestita dai condomini, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,05

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, ma nel caso in questione il taglio è medio ma ha caratteristiche di altezza che ne pregiudicano l'utilizzo al pieno, per cui si applica alcun deprezzamentoK4=0,95

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. è posta nel sottotetto e per raggiungerla bisogna fare un piano di scale a piedi, per cui si applica un deprezzamento.....K5= 0,90

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'immobile risulta dotato di buone caratteristiche intrinseche e presenta un buono stato di manutenzione per cui si ritiene di non applicare alcun deprezzamento..K6= 1,00

Ktot.= 1,00*1,05*1,00*0,95*0,90*1,00=0,897

Va mq= Vm*Kn= €.240,00*0,897= €.215,28 che si arrotonda ad €.215,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto	18,40 mq	215,00 €/mq	€ 3.956,00	100,00%	€ 3.956,00
				Valore di stima:	€ 3.956,00



Valore di stima: € 3.956,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila tardiva sanzione al 50%	500,00	€
diritti di istruttoria al 50%	17,50	€
Spese tecniche al 50%	275,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.570,10

Si è calcolata la superficie convenzionale adottando il coefficiente dello 0,40 in quanto l'immobile presenta caratteristiche di altezza inferiore a quella agibile.

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.

Palermo, li 12/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenza Maria Pia Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di assegnazione a socio di cooperativa 2001
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - fg.46 particella 1116
- ✓ N° 5 Altri allegati - Piano particolareggiato (tavole)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Piano particolareggiato (norme tecniche)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Delibera Consiglio Comunale di assegnazione aree alla Cooperativa Primavera
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Tavola catastale allegata al progetto 1997



- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Tavola planimetrica di inquadramento gen. 1:500
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetrie dei piani, sezioni e prospetti Palazzina D
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione n.3048/1997 del 03.02.1998
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta di variante prot.n.9346 del 15.12.2000
- ✓ N° 13 Altri allegati - Relazione tecnica per variante e autorizzazione Genio Civile
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavole di progetto di variante palazzina D
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta certificato di agibilità protn.307 del 06.06.2001
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia giurata per agibilità ex art.3 L.17 del 94
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria lotto 1
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria lotto 2
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria lotto 3
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica catastale immobile lotto1
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura storica catastale immobile lotto 2
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica catastale immobile lotto 3
- ✓ N° 23 Altri allegati - Computo metrico opere per ripristino e demolizione immobile lotto 1
- ✓ N° 24 Altri allegati - Computo metrico opere per ripristino e demolizione immobile lotto 2
- ✓ N° 25 Altri allegati - Documentazione:comunicazione prot.05553del 25.07.2011 e relazione per pannelli fotovoltaici
- ✓ N° 26 Foto - Documentazione fotografica immobile lotto1
- ✓ N° 27 Foto - Documentazione fotografica immobile lotto 2
- ✓ N° 28 Foto - Documentazione fotografica immobile lotto 3
- ✓ N° 29 Google maps - Aerofoto
- ✓ N° 30 Altri allegati - Planimetria di rilievo lotto 1 con indicate le difformità
- ✓ N° 31 Altri allegati - Planimetria di rilievo lotto 2 con indicate le difformità
- ✓ N° 32 Altri allegati - Planimetria di rilievo lotto 3 con indicate difformità
- ✓ N° 33 Altri allegati - Mail e pec di richiesta info e risposta dal comune di Castronovo di Sicilis
- ✓ N° 34 Altri allegati - Valori OMI e del borsino immobiliare
- ✓ N° 35 Altri allegati - mail all'esecutato e sua risposta
- ✓ N° 36 Altri allegati - Certificato di matrimonio (estratto)
- ✓ N° 37 Altri allegati - mail e per per invio perizia e comunicazione avvenuto deposito



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo
Appartamento posto al primo piano di palazzina dotata di ascensore, composto dal ingresso su soggiorno, camera da letto, due camerette, wc bagno. Mancante di cucina in quanto è stato creato il collegamento con scala a chiocciola con appartamento appartenente ad altra ditta, col piano sovrastante. La via oggi ha assunto un nuovo identificativo: via Cav. Luigi Tirrito n.6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri: costruzione isolata, densità fondiaria 3,50 mc/mq., altezza massima ml.11, numero di piani 3, distanze dai confini ml.5,50, arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15, rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

Prezzo base d'asta: € 42.589,99

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra
Locale vano terrano, composto da un vano, con accesso da spazio condominiale, ed un wc con piccolo disimpegno realizzato accorpando una porzione del vano confinante di altra ditta. La porzione accorpata comprensiva di wc risulta abusiva e come tale andrà ripristinato lo stato dei luoghi originario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri: costruzione isolata, densità fondiaria 3,50 mc/mq., altezza massima ml.11, numero di piani 3, distanze dai confini ml.5,50, arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15, rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

Prezzo base d'asta: € 6.141,84

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto
Trattasi di locale magazzino posto nel piano quarto mansardato con finestre su tetto, costituito da un vano ad L.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto verificato presso gli uffici del Comune di Castronovo di Sicilia e come da estratto del Piano Particolareggiato vigente approvato con D.A.n.1218 del 19.10.1987,



l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) C1: zona di espropriazione a valle dell'abitato esistente, con i seguenti parametri: costruzione isolata, densità fondiaria 3,50 mc/mq., altezza massima ml.11, numero di piani 3, distanze dai confini ml.5,50, arretramento dai cigli stradali ml.5 per strade inferiori a ml.7, ml.7,50 per strade da ml.7 a ml.15, rapporto di copertura non superiore allo 0.30 della superficie del lotto.

Prezzo base d'asta: € 2.570,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.589,99

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	99,66 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di palazzina dotata di ascensore, composto dal ingresso su soggiorno, camera da letto, due camerette, wc bagno. Mancante di cucina in quanto è stato creato il collegamento con scala a chiocciola con appartamento appartenente ad altra ditta, col piano sovrastante. La via oggi ha assunto un nuovo identificativo: via Cav. Luigi Tirrito n.6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dal nucleo familiare.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.141,84

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	22,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Locale vano terrano, composto da un vano, con accesso da spazio condominiale, ed un wc con piccolo disimpegno realizzato accorpando una porzione del vano confinante di altra ditta. La porzione accorpata comprensiva di wc risulta abusiva e come tale andrà ripristinato lo stato dei luoghi originario.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal nucleo familiare.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.570,10



Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C/da Vallone della Fiera, edificio D, scala u, piano quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1116, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	18,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino posto nel piano quarto mansardato con finestre su tetto, costituito da un vano ad L.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad uso del nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - C/DA VALLONE DELLA FIERA, EDIFICIO D, SCALA U, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - C/DA VALLONE DELLA FIERA, EDIFICIO D, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - C/DA VALLONE DELLA FIERA, EDIFICIO D, SCALA U, PIANO QUARTO

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 04/07/2019
Reg. gen. 29206 - Reg. part. 22214



Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 20/07/2020
Reg. gen. 28939 - Reg. part. 19580
Quota: 1/2 di proprietà ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

