

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castiglione Angelo Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2014 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

  
**PERIZIA RIVEDUTA E CORRETTA**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

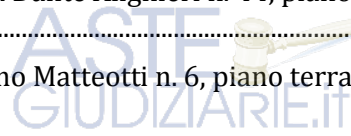
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo .	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22



Vincoli od oneri condominiali .....	23
Lotto 3 .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	26
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Lotto 4 .....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	31
Consistenza .....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	33
Dati Catastali .....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali .....	38
Stima / Formazione lotti .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	45
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra	45



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra ..	47



## INCARICO

---

Con udienza del 20/07/2015, il sottoscritto Arch. Castiglione Angelo Maria, con studio in Via Savonarola, 25 - 90012 - Caccamo (PA), email architettocastiglione@gmail.com, PEC angelomaria.castiglione@archiworldpec.it, Tel. 091 8148280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Petralia Angelo presso il Tribunale di Termini Imerese.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 44, PIANO TERRA**

---

Locale ad uso magazzino, composto da unico vano con ingresso dall'androne condominiale al piano terra di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, allo stato attuale identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 6 (già particella 318 sub 2).

Al fine di descrivere lo stato di fatto del bene si chiarisce quanto segue:

- l'atto di pignoramento ha per oggetto due beni che vengono descritti come segue:

- "...fabbricato sito nel comune di Castellana Sicula, costituito a piano terra con ingresso dalla via Dante 44 da cucina soggiorno, W.C. e disimpegno, a primo piano da cucina, stanza da letto, stanzetta, soggiorno, W.C., ripostiglio e due disimpegni e a piano secondo da cucina soggiorno, ripostiglio, W.C., ripostiglio e disimpegno. ...";

- "Porzione di unità immobiliare ad uso garage sito nel Comune di Castellana Sicula nella via Giacomo Matteotti di circa mq 26, ..... al catasto fabbricati di Castellana Sicula foglio 12 particella 318 sub 3 ...".

In sede di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto dell'immobile in via Dante n. 44, difforme da quanto descritto nell'atto di pignoramento. Infatti, il fabbricato risulta suddiviso in tre unità immobiliari distinte e separate, oltre le parti comuni costituite da un'area esterna antistante, l'androne e la scala.

Nel dettaglio, il fabbricato allo stato attuale comprende:

- un magazzino al piano terra, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 2;



- un appartamento al primo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 4;

- un appartamento al secondo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 5;

La situazione del fabbricato allo stato attuale è conseguenza di alcuni interventi edilizi che verranno meglio descritti in seguito.

Comunque, la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento consente la corretta individuazione dell'immobile in tutte le sue parti in quanto i dati catastali sono idonei all'esatta individuazione dei beni.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 2, allo stato attuale risulta costituita da un vano unico, con ingresso dall'androne comune, con destinazione d'uso magazzino, ricavato dalla demolizione della tramezzatura interna e contestuale dismissione degli apparecchi sanitari nel servizio igienico.

Pertanto, ai fini della conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, relativamente alla unità immobiliare in oggetto, già identificata al foglio 12 particella 318 sub 2, ho provveduto, con procedura informatizzata DOCFA, alla redazione della variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso, da categoria A/3 (abitazione di tipo economico) a categoria C/1 (magazzino), ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

A seguito della variazione catastale protocollo n.PA0290979 del 22.10.2015, l'unità immobiliare risulta oggi individuata con i seguenti dati:

- Foglio 12 particella 318 sub 6, via Dante Alighieri n. 44 Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 mq, Rendita Euro 43,23.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 44, PIANO PRIMO**

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani oltre ripostiglio, corridoio e w.c, con ingresso dalla scala condominiale al primo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 8 (già particella 318 sub 4).

Al fine di descrivere lo stato di fatto del bene si ribadisce quanto segue:

- l'atto di pignoramento ha per oggetto due beni che vengono descritti come segue:

- "...fabbricato sito nel comune di Castellana Sicula, costituito a piano terra con ingresso dalla via Dante 44 da cucina soggiorno, W.C. e disimpegno, a primo piano da cucina, stanza da letto, stanzetta, soggiorno, W.C., ripostiglio e due disimpegni e a piano secondo da cucina soggiorno, ripostiglio, W.C., ripostiglio e disimpegno. ...";

- "Porzione di unità immobiliare ad uso garage sito nel Comune di Castellana Sicula nella via Giacomo Matteotti di circa mq 26, ..... al catasto fabbricati di Castellana Sicula foglio 12 particella 318 sub 3 ...".

In sede di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto dell'immobile in via Dante n. 44, difforme da quanto descritto nell'atto di pignoramento. Infatti, il fabbricato risulta suddiviso in tre unità immobiliari distinte e separate, oltre le parti comuni costituite da un'area esterna antistante, l'androne e la scala.

Nel dettaglio, il fabbricato allo stato attuale comprende:

- un magazzino al piano terra, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 2;
- un appartamento al primo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 4;
- un appartamento al secondo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 5;

La situazione del fabbricato allo stato attuale è conseguenza di alcuni interventi edilizi che verranno meglio descritti in seguito.

Comunque, la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento consente la corretta individuazione dell'immobile in tutte le sue parti in quanto i dati catastali sono ed idonei all'esatta individuazione dei beni.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 4, allo stato attuale risulta un appartamento per civile abitazione, la cui superficie originaria è stata ampliata, accorpando una parte del pianerottolo della scala comune, e la cui distribuzione interna dei vani è stata modificata.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, camera da letto doppia, servizio igienico, ripostiglio, corridoio ed un balcone sul fronte Est.

Pertanto, ai fini della conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, relativamente alla unità immobiliare in oggetto, già identificata al foglio 12 particella 318 sub 4, ho provveduto, con procedura informatizzata DOCFA, alla redazione della variazione catastale per l'ampliamento consistente nell'annessione di una porzione di superficie della scala comune e nella diversa distribuzione interna, ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

A seguito della variazione catastale protocollo n.PA0290984 del 22.10.2015, l'unità immobiliare risulta oggi individuata con i seguenti dati:

- Foglio 12 particella 318 sub 8, via Dante Alighieri n. 44 Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 177,66.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 44, PIANO SECONDO**

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani, due ripostigli, cabina armadio, disimpegno e w.c, con ingresso dalla scala condominiale al secondo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 9 (già particella 318 sub 5).

Al fine di descrivere lo stato di fatto del bene si ribadisce quanto segue:

- l'atto di pignoramento ha per oggetto due beni che vengono descritti come segue:

- "...fabbricato sito nel comune di Castellana Sicula, costituito a piano terra con ingresso dalla via Dante 44 da cucina soggiorno, W.C. e disimpegno, a primo piano da cucina, stanza da letto, stanzetta, soggiorno, W.C., ripostiglio e due disimpegni e a piano secondo da cucina soggiorno, ripostiglio, W.C., ripostiglio e disimpegno. ....";

- "Porzione di unità immobiliare ad uso garage sito nel Comune di Castellana Sicula nella via Giacomo Matteotti di circa mq 26, ..... al catasto fabbricati di Castellana Sicula foglio 12 particella 318 sub 3 ...".

In sede di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto dell'immobile in via Dante n. 44, difforme da quanto descritto nell'atto di pignoramento. Infatti, il fabbricato risulta suddiviso in tre unità immobiliari distinte e separate, oltre le parti comuni costituite da un'area esterna antistante, l'androne e la scala.

Nel dettaglio, il fabbricato allo stato attuale comprende:

- un magazzino al piano terra, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 2;

- un appartamento al primo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 4;

- un appartamento al secondo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 5;

La situazione del fabbricato allo stato attuale è conseguenza di alcuni interventi edilizi che verranno meglio descritti in seguito.

Comunque, la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento, consente la corretta individuazione dell'immobile in tutte le sue parti in quanto i dati catastali sono idonei all'esatta individuazione dei beni.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, corrispondente alla porzione di fabbricato descritta nell'atto di pignoramento con la particella 318 sub 5, allo stato attuale risulta un appartamento per civile abitazione, la cui superficie originaria è stata ampliata accorpendo una rampa e parte del pianerottolo della scala comune, e la cui distribuzione interna dei vani è stata modificata.

L'appartamento allo stato attuale si compone di ambiente cucina-pranzo, soggiorno, camera da letto con piccola cabina armadio, vano piccolo ad uso ripostiglio, servizio igienico con doccia, disimpegno, terrazzino sul fronte est e terrazzino sul fronte sud nel quale si accede ad un piccolo locale di deposito esterno.

Pertanto, ai fini della conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, relativamente alla unità immobiliare in oggetto, già identificata al foglio 12 particella 318 sub 5, si è provveduto, con procedura informatizzata DOCF, alla redazione della variazione catastale per l'ampliamento consistente nell'annessione di una porzione di superficie della scala comune e nella diversa distribuzione interna, ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

A seguito della variazione catastale protocollo n.PA0290988 del 22.10.2015, l'unità immobiliare risulta oggi individuata con i seguenti dati:

- Foglio 12 particella 318 sub 9, via Dante Alighieri n. 44 Piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 199,87.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 6, PIANO TERRA**

Locale ad uso garage, composto da unico vano con soppalco in legno, servizio igienico e tettoia esterna, ubicato al piano terra di una palazzina nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Giacomo Matteotti n. 6, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 7 (già particella 318 sub 3).



Al fine di descrivere lo stato di fatto del bene si chiarisce quanto segue:

- nell'atto di pignoramento l'immobile viene descritto come "Porzione di unità immobiliare ad uso garage sito nel Comune di Castellana Sicula nella via Giacomo Matteotti di circa mq 26, ..... al catasto fabbricati di Castellana Sicula foglio 12 particella 318 sub 3 ...".

In sede di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto dell'immobile difforme da quanto descritto nell'atto di pignoramento, in quanto, la consistenza dell'immobile risulta ampliata per la realizzazione di un soppalco in legno, per l'annessione di un servizio igienico, ricavato nel sottoscala della scala comune (sub 1, e per la realizzazione di una tettoia con struttura in legno, su porzione dell'area comune di pertinenza (sub 1).

Comunque, la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento consente la corretta individuazione dell'immobile in tutte le sue parti, in quanto i dati catastali sono idonei all'esatta individuazione del bene.

Pertanto, ai fini della conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, relativamente alla unità immobiliare in oggetto, già identificata al foglio 12 particella 318 sub 3, si è provveduto all'accatastamento della tettoia mediante redazione di Tipo Mappale prot. 288246 del 15/10/2015 per l'inserimento in mappa dell'ampliamento della sagoma relativo alla tettoia, ed alla redazione della variazione catastale, con procedura informatizzata DOCFA, per l'ampliamento consistente nella realizzazione della tettoia, del soppalco in legno e del servizio igienico.

A seguito della variazione catastale protocollo n.PA0290980 del 22.10.2015, l'unità immobiliare risulta oggi individuata con i seguenti dati:

- Foglio 12 particella 318 sub 7, via Giacomo Matteotti n. 6 Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 46 mq, Rendita Euro 182,93.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che:

- è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori;
- la documentazione di cui all'art. 567 c.2° c.p.c. risulta completa;
- è stata esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con la via Salso, la via Dante ed area antistante comune (part. 318 sub 1), androne e scala comuni (part. 318 sub 1), e con fabbricato retrostante di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,35 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un vano unico attualmente destinato al deposito di materiali vari.

### METODO PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI FABBRICATI

Sulla scorta della planimetria catastale e del sopralluogo si sono computate le superfici da porre alla base del calcolo della consistenza stimabile dei beni.

Nel calcolo si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98.

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 è considerato:

- 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 è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b.

Per il computo delle pertinenze e delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

pertinenze:

- 50% soffitte, cantine e simili, se comunicanti;
- 25% soffitte, cantine e simili, se non comunicanti;

superfici scoperte:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini (fino a mq 200).

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 che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 01/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A4 Piano Terra
Dal 01/10/1989 al 01/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A4
Dal 01/02/1997 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A4 Piano Terra
Dal 24/12/2001 al 14/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A4 Piano Terra
Dal 14/05/2002 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 103,29 Piano Terra
Dal 30/05/2002 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04

		Piano Terra
Dal 25/11/2004 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 111,04 Piano Terra
Dal 22/10/2015 al 03/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 mq Rendita € 43,23 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	318	6		C2	1	27 mq		43,23	Terra	-

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare nell'atto di pignoramento è descritta con il foglio 12 particella 318 sub 2.

A seguito della constatazione della difformità dello stato attuale con la situazione catastale dell'immobile, si è provveduto, con procedura informatizzata DOCFA, alla redazione della variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso, da categoria A/3 (abitazione di tipo economico) a categoria C/1 (magazzino), ed all'aggiornamento della planimetria catastale (variazione catastale del 22/10/2015 protocollo n.PA0290979). Con la variazione catastale è variato il subalterno identificativo dell'unità immobiliare da sub 2 a sub 6.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in una palazzina che comprende complessivamente quattro unità immobiliari oltre le parti comuni.

All'immobile è attribuita la parte comune dell'area esterna, dell'androne e della scala, beni comuni non censibili individuati in catasto con la particella 318 sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da tre elevazioni fuori terra.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi: il corpo prospiciente sulla via Dante e sulla via Salso è stato realizzato nell'anno 1953 ed ha fondazioni e struttura portante in muratura, con solai in laterizio; il corpo prospiciente sulla via Giacomo Matteotti, ultimato nell'anno 1974 ha fondazioni e struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in blocchi forati di calcestruzzo leggero. La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate al civile ed in parte con intonaco al grezzo. L'area esterna comune è pavimentata con battuto cementizio e risulta priva di recinzione nella parte a confine con l'area di pertinenza dell'edificio frontistante. Sul lato a confine con la Via Giacomo Matteotti è presente una recinzione con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato a confine con la via Salso è presente una cancellata bassa in legno che consente l'ingresso, sia pedonale che carrabile, all'area di pertinenza. L'androne e la scala comuni sono pavimentate con marmette e presentano pareti intonacate al civile e rifinite con idropittura e banconata in doghe di legno.

Nel complesso lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, compresi i prospetti è discreto anche se occorrono interventi di manutenzione straordinaria specifici quali il completamento della finitura dell'intonaco esterno.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, l'esposizione prevalente dell'unico locale è orientata verso Nord. L'altezza interna utile del vano ad uso magazzino è di ml 3,35.

Le pareti interne hanno mantenuto i rivestimenti che avevano prima della trasformazione da abitazione a magazzino, pertanto, sono in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con rivestimento ceramico. La pavimentazione è costituita da mattoni di cemento e scaglie di marmo. Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e scuri interni, gli infissi interni sono del tipo a battente in legno tamburato. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è funzionante.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato ed in uso al proprietario. Non risultano contratti di locazione in essere.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 14/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci

Data: 25/11/2004

N° repertorio: 37823

- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Palermo il 07/07/2008

Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706

Importo: € 125.618,36

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Serit Sicilia S.p.a

Data: 23/11/2007

N° repertorio: 120064/2003

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Modena il 09/06/2010

Reg. gen. 33942 - Reg. part. 7402

Importo: € 18.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Modena Sezione distaccata di Carpi

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 142/2010



### Trascrizioni

- **Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 22/09/2004

Reg. gen. 45585 - Reg. part. 28633

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/11/2014

Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dalla consultazione degli atti e dalle indagini espletate non si evince l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica soggetta a vincolo sismico, ai sensi della Legge 64/74, e a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 1497/1939.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte ricade nella zona B di completamento del PRG del Comune di Castellana Sicula.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Relativamente all'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, il Comune di Castellana Sicula ha rilasciato la Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004 (pratica n. 73 anno 1986), ai sensi della L.N. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) ampliamento del piano terra e la sopraelevazione dei piani primo e secondo in difformità dalla licenza edilizia n. 1 del 18.01.1973 realizzando un fabbricato ad uso residenziale di tre elevazioni fuori terra avente struttura portante in cemento armato, e conseguente fusione dei piani primo e secondo con l'adiacente fabbricato di proprietà avente struttura portante in muratura, autorizzato con licenza edilizia n. 33 del 24.08.1965 e ubicato in via dante;
- 2) la chiusura di parte della superficie prevista a terrazzo al secondo piano del fabbricato avente struttura portante in muratura ricavando superficie e volume residenziali, oltre il balcone del piano primo.

L'immobile è privo del certificato di agibilità in quanto, come riportato nella Concessione edilizia, il rilascio del suddetto certificato è subordinato alla realizzazione delle opere di completamento, relative alla realizzazione della finitura dell'intonaco esterno, da eseguirsi con apposito progetto di completamento il quale dovrà essere munito del preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico-progettuale allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004, si è accertato che, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono state realizzate delle trasformazioni edilizie in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della vigente normativa urbanistica. Nello specifico, l'appartamento è stato trasformato in magazzino, mediante la demolizione della tramezzatura interna e la dismissione degli apparecchi idrico sanitari, ricavando un vano unico.

Per la realizzazione del cambio di destinazione d'uso in assenza dell'Autorizzazione Edilizia prescritta dall'art. 10 della L.R. 17.08.1985 n. 37, l'acquirente potrà avvalersi della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01, "Accertamento di conformità"(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

A tal fine si stimano i costi per il conseguimento della autorizzazione edilizia in sanatoria come segue:

- spese tecniche compresa iva €. 634,00;
- sanzione pecuniaria €. 516,00;
- spese amministrative €. 100,00;

per un totale di €. 1250,00.

Inoltre si stima la quota spettante dei costi da sostenere per il conseguimento del certificato di abitabilità/agibilità a seguito della realizzazione delle opere di completamento, come precedentemente descritto:

- quota spese per la realizzazione delle opere di completamento compresa iva € 2.000,00;
- quota spese per progettazione e direzione dei lavori compresa iva € 500,00;
- certificazione dell'impianto elettrico compresa iva € 250,00;

per un totale di € 2.750,00

Considerato che l'unità immobiliare è un locale non riscaldato che non prevede la permanenza di persone non è necessario conseguire l'Attestato di prestazione energetica (APE).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'indagine documentale e dal sopralluogo espletato, non risultano vincoli ed oneri condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente all'accertamento di eventuali spese condominiali, si fa presente che di fatto si tratta di una palazzina appartenente allo stato attuale ad un unico soggetto, pertanto, giuridicamente non si è costituito un condominio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che:

- è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori;
- la documentazione di cui all'art. 567 c.2° c.p.c. risulta completa;
- è stata esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con la via Salso, la via Dante ed area di pertinenza comune (part. 318 sub 1), la scala comune (part. 318 sub 1), e con fabbricato retrostante di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto dai seguenti vani ad uso residenziale: cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto doppia, corridoio, ripostiglio e servizio igienico. L'altezza utile è di ml 3,10. Sul fronte est è presente un balcone.

### METODO PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI FABBRICATI

Sulla scorta della planimetria catastale e del sopralluogo si sono computate le superfici da porre alla base del calcolo della consistenza stimabile dei beni.

Nel calcolo si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98.

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 è considerato:

- 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 è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b.

Per il computo delle pertinenze e delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

pertinenze:

- 50% soffitte, cantine e simili, se comunicanti;
- 25% soffitte, cantine e simili, se non comunicanti;

superfici scoperte:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini (fino a mq 200).

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 che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 01/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A4 Piano Primo
Dal 01/10/1989 al 01/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A4 Piano Primo
Dal 01/02/1997 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A4 Piano Primo
Dal 24/12/2001 al 14/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A4 Piano Primo
Dal 14/05/2002 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92

		Piano Primo
Dal 30/05/2002 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano Primo
Dal 25/11/2004 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano Primo
Dal 22/10/2015 al 03/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 177,66 Piano Primo

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	318	8		A3	1	4,0 vani		177,66	Primo	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare nell'atto di pignoramento è descritta con il foglio 12 particella 318 sub 4.

A seguito della constatazione della difformità dello stato attuale con la situazione catastale dell'immobile, si è provveduto, con procedura informatizzata DOCFA, alla redazione della variazione catastale per l'ampliamento, la diversa distribuzione degli spazi interni, e all'aggiornamento della planimetria catastale (variazione catastale del 22/10/2015 protocollo n.PA0290984). Con la variazione catastale è variato il subalterno identificativo dell'unità immobiliare da sub 4 a sub 8.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in una palazzina che comprende complessivamente quattro unità immobiliari oltre le parti comuni.

All'immobile è attribuita la parte comune dell'area esterna, dell'androne e della scala, beni comuni non censibili individuati in catasto con la particella 318 sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da tre elevazioni fuori terra.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi: il corpo prospiciente sulla via Dante e sulla via Salso è stato realizzato nell'anno 1953 ed ha fondazioni e struttura portante in muratura, con solai in laterizio; il corpo prospiciente sulla via Giacomo Matteotti, ultimato nell'anno 1974 ha fondazioni e struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in blocchi forati di calcestruzzo leggero. La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate al civile ed in parte con intonaco al grezzo. L'area esterna comune è pavimentata con battuto cementizio e risulta priva di recinzione nella parte a confine con l'area di pertinenza dell'edificio frontistante. Sul lato a confine con la Via Giacomo Matteotti è presente una recinzione con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato a confine con la via Salso è presente una cancellata bassa in legno che consente l'ingresso, sia pedonale che carrabile, all'area di pertinenza. L'androne e la scala comuni sono pavimentate con marmette e presentano pareti intonacate al civile e rifinite con idropittura e banconata in doghe di legno.

Nel complesso lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, compresi i prospetti è discreto anche se occorrono interventi di manutenzione straordinaria specifici quali il completamento della finitura dell'intonaco esterno.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, l'esposizione prevalente degli ambienti è orientata verso Est. L'altezza interna utile dell'appartamento è di ml 3,10.

L'appartamento è stato interessato da lavori di ristrutturazione interna che ad oggi non sono stati completati. Tali lavori hanno comportato la demolizione di alcuni tramezzi, la dismissione dei rivestimenti in ceramica alle pareti del w.c. e della cucina, il parziale rifacimento dell'impianto idrico sanitario e l'accorpamento di una piccola porzione del pianerottolo della scala comune.

Le pareti interne, allo stato attuale, sono in parte rifinite con l'intonaco al civile ad esclusione delle zone dove sono stati demoliti i tramezzi e rimossi i rivestimenti che si presentano prive dell'intonaco o con l'intonaco al grezzo.

La pavimentazione è costituita da mattoni di cemento e scaglie di marmo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singoli e tapparelle esterne. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato, la porta d'ingresso e del tipo blindata con pannelli in legno e serratura di sicurezza. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è funzionante. L'impianto idrico e di scarico, allo stato attuale, sono incompleti.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è discreto anche se occorre completare le opere di rifinitura relative ai lavori di ristrutturazione interna iniziati, e completare l'impianto idrico-sanitario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 14/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823
- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Modena il 09/06/2010  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 7402  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Modena Sezione distaccata di Carpi  
Data: 09/03/2010  
N° repertorio: 142/2010

### Trascrizioni

- **Concessione edilizia**  
Trascritto a Palermo il 22/09/2004  
Reg. gen. 45585 - Reg. part. 28633  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Dalla consultazione degli atti e dalle indagini espletate non si evince l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica soggetta a vincolo sismico, ai sensi della Legge 64/1974, e a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 1497/1939.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte ricade nella zona B di completamento del P.R.G. del Comune di Castellana Sicula.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Relativamente all'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, il Comune di Castellana Sicula ha rilasciato la Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004 (pratica n. 73 anno 1986), ai sensi della L.N. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) ampliamento del piano terra e la sopraelevazione dei piani primo e secondo in difformità dalla licenza edilizia n. 1 del 18.01.1973 realizzando un fabbricato ad uso residenziale di tre elevazioni fuori terra avente struttura portante in cemento armato, e conseguente fusione dei piani primo e secondo con l'adiacente fabbricato di proprietà avente struttura portante in muratura, autorizzato con licenza edilizia n. 33 del 24.08.1965 e ubicato in via dante;
- 2) la chiusura di parte della superficie prevista a terrazzo al secondo piano del fabbricato avente struttura portante in muratura ricavando superficie e volume residenziali, oltre il balcone del piano primo.

L'immobile è privo del certificato di agibilità in quanto, come riportato nella Concessione Edilizia, il rilascio del suddetto certificato è subordinato alla realizzazione delle opere di completamento, relative alla realizzazione della finitura dell'intonaco esterno, da eseguirsi con apposito progetto di completamento, il quale dovrà essere munito del preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico-progettuale allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004, si è accertato che, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono state realizzate delle trasformazioni edilizie in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della vigente normativa urbanistica. Nello specifico sono stati demoliti alcuni tramezzi, sono stati dismessi i rivestimenti in ceramica alle pareti del w.c. e della cucina, l'impianto

idrico sanitario è stato revisionato ed una piccola porzione del pianerottolo della scala comune, è stato accorpato all'appartamento.

Considerato che le opere interne all'appartamento sono state realizzate in assenza della prevista comunicazione ai sensi e per gli effetti dall'art. 9 della L.R. 17.08.1985 n. 37, l'acquirente potrà avvalersi della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01, "Accertamento di conformità"(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

A tal fine si stimano i costi per il conseguimento della autorizzazione edilizia in sanatoria come segue:

- spese tecniche compresa iva € 634,00;

- sanzione pecuniaria € 516,00;

- spese amministrative € 100,00;

per un totale di € 1250,00.

Inoltre si stima la quota spettante dei costi da sostenere per il conseguimento del certificato di abitabilità/agibilità a seguito della realizzazione delle opere di completamento, come precedentemente descritto:

- quota spese per la realizzazione delle opere di completamento compresa iva € 4000,00;

- quota spese per progettazione e direzione dei lavori compresa iva € 1000,00

per un totale di € 5000,00.

Considerato che l'unità immobiliare è priva di attestato di conformità energetica si stima il costo per il conseguimento dell'Attestato di prestazione energetica (APE) in € 250,00 compreso iva.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'indagine documentale e dal sopralluogo espletato, non risultano vincoli ed oneri condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente all'accertamento di eventuali spese condominiali, si fa presente che di fatto si tratta di una palazzina appartenente allo stato attuale ad un unico soggetto, pertanto, giuridicamente non si è costituito un condominio.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che:

- è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori;
- la documentazione di cui all'art. 567 c.2° c.p.c. risulta completa;
- è stata esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con la via Salso, la via Dante ed area di pertinenza comune (part. 318 sub 1), la scala comune (part. 318 sub 1), e con fabbricato retrostante di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,90 m	Secondo
Ripostiglio esterno	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	1,95 m	Secondo
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto dai seguenti vani ad uso residenziale: cucina-pranzo, soggiorno, camera da letto con cabina armadio, un vano piccolo ad uso ripostiglio, un disimpegno e servizio igienico. L'altezza utile è di ml 2,90. Sul fronte est e sul fronte sud sono presenti due balconi. Un piccolo ripostiglio esterno è accessibile dal balcone a sud.

### METODO PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI FABBRICATI

Sulla scorta della planimetria catastale e del sopralluogo si sono computate le superfici da porre alla base del calcolo della consistenza stimabile dei beni.

Nel calcolo si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98.





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 è considerato:

- 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 è stato effettuato con i criteri seguenti:

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b.

Per il computo delle pertinenze e delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

pertinenze:

- 50% soffitte, cantine e simili, se comunicanti;
- 25% soffitte, cantine e simili, se non comunicanti;

superfici scoperte:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini (fino a mq 200).

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 che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 01/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A4 Piano Secondo

Dal 01/10/1989 al 01/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A4 Piano Secondo
Dal 01/02/1997 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A4 Piano Secondo
Dal 24/12/2001 al 14/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A4 Piano Secondo
Dal 14/05/2002 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano Secondo
Dal 30/05/2002 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano Secondo
Dal 25/11/2004 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano Secondo
Dal 22/10/2015 al 03/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano Secondo

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	318	9		A3	1	4,5 vani		199,87	2	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare nell'atto di pignoramento è descritta con il foglio 12 particella 318 sub 5.

A seguito della constatazione della difformità dello stato attuale con la situazione catastale dell'immobile, si è provveduto, con procedura informatizzata DOCFA, alla redazione della variazione

catastale per l'ampliamento, la diversa distribuzione degli spazi interni ed all'aggiornamento della planimetria catastale (variazione catastale del 22/10/2015 protocollo n.PA0290988). Con la variazione catastale è variato il subalterno identificativo dell'unità immobiliare da sub 5 a sub 9.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in una palazzina che comprende complessivamente quattro unità immobiliari oltre le parti comuni.

All'immobile è attribuita la parte comune dell'area esterna, dell'androne e della scala, beni comuni non censibili individuati in catasto con la particella 318 sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da tre elevazioni fuori terra.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi: il corpo prospiciente sulla via Dante e sulla via Salso è stato realizzato nell'anno 1953 ed ha fondazioni e struttura portante in muratura, con solai in laterizio; il corpo prospiciente sulla via Giacomo Matteotti, ultimato nell'anno 1974 ha fondazioni e struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in blocchi forati di calcestruzzo leggero. La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate al civile ed in parte con intonaco al grezzo. L'area esterna comune è pavimentata con battuto cementizio e risulta priva di recinzione nella parte a confine con l'area di pertinenza dell'edificio frontistante. Sul lato a confine con la Via Giacomo Matteotti è presente una recinzione con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato a confine con la via Salso è presente una cancellata bassa in legno che consente l'ingresso, sia pedonale che carrabile, all'area di pertinenza. L'androne e la scala comuni sono pavimentate con marmette e presentano pareti intonacate al civile e rifinite con idropittura e banconata in doghe di legno.

Nel complesso lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, compresi i prospetti è discreto anche se occorrono interventi di manutenzione straordinaria specifici quali il completamento della finitura dell'intonaco esterno.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, l'esposizione prevalente degli ambienti è orientata verso Est. L'altezza interna utile dell'appartamento è di ml 2,90.

L'appartamento è stato interessato da lavori di ristrutturazione interna che hanno comportato modifica della distribuzione interna degli ambienti, l'accorpamento di una rampa e di porzione del pianerottolo della scala comune ed il rifacimento di tutte le opere di rifinitura interna ed impiantistiche.

Le pareti interne, allo stato attuale, sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato, cucina e bagno presentano pareti rivestite con mattonelle di ceramica.



La pavimentazione degli ambienti è costituita da parquet prefinito e mattonelle in gres per il servizio igienico. Gli infissi esterni sono in legno in parte con tapparelle esterne. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato, la porta d'ingresso e del tipo blindata con pannelli in legno e serratura di sicurezza. Gli impianti elettrico idrico e di scarico sono tutti sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e radiatori a parete. La cucina è dotata di un climatizzatore del tipo split, composto da una unità esterna posizionata nel balcone adiacente la cucina, ed una unità interna posizionata a parete.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è nel complesso buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'appartamento è occupato dalla sorella del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi risiede con il proprio nucleo familiare per un totale di 3 componenti in virtù di comodato d'uso gratuito contratto in forma verbale, come dichiarato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 14/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823
- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Modena il 09/06/2010  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 7402  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Modena Sezione distaccata di Carpi  
Data: 09/03/2010  
N° repertorio: 142/2010



### Trascrizioni

- **Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 22/09/2004  
Reg. gen. 45585 - Reg. part. 28633

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dalla consultazione degli atti e dalle indagini espletate non si evince l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica soggetta a vincolo sismico, ai sensi della Legge 64/1974, e a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 1497/1939.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte ricade nella zona B di completamento. L'area è soggetta a a vincolo paesaggistico, di cui alla legge 29/06/1939, dal 3.11.1987.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente all'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, il Comune di Castellana Sicula ha rilasciato la Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004 (pratica n. 73 anno 1986), ai sensi della L.N. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) ampliamento del piano terra e la sopraelevazione dei piani primo e secondo in difformità dalla licenza edilizia n. 1 del 18.01.1973 realizzando un fabbricato ad uso residenziale di tre elevazioni fuori terra avente struttura portante in cemento armato, e conseguente fusione dei piani primo e secondo con l'adiacente fabbricato di proprietà avente struttura portante in muratura, autorizzato con licenza edilizia n. 33 del 24.08.1965 e ubicato in via dante;

- 2) la chiusura di parte della superficie prevista a terrazzo al secondo piano del fabbricato avente struttura portante in muratura ricavando superficie e volume residenziali, oltre il balcone del piano primo.

L'immobile è privo del certificato di agibilità in quanto, come riportato nella Concessione Edilizia, il rilascio del suddetto certificato è subordinato alla realizzazione delle opere di completamento, relative alla realizzazione della finitura dell'intonaco esterno, da eseguirsi con apposito progetto di completamento, il quale dovrà essere munito del preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

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

Alla data del sopralluogo, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico-progettuale allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004, si è accertato che, nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono state realizzate delle trasformazioni edilizie in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della vigente normativa urbanistica. Nello specifico le differenze consistono nella realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti e nell'accorpamento di una rampa e parte del pianerottolo della scala comune (bene comune non censibile sub 1).

Considerato che le opere interne all'appartamento sono state realizzate in assenza della prevista comunicazione ai sensi e per gli effetti dall'art. 9 della L.R. 17.08.1985 n. 37, l'acquirente potrà avvalersi della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01, "Accertamento di conformità" (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

A tal fine si stimano i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile come segue:

- spese tecniche compresa iva € 634,00;
- sanzione pecuniaria € 516,00;
- spese amministrative € 100,00;

per un totale di € 1250,00.

Inoltre si stima la quota spettante dei costi da sostenere per il conseguimento del certificato di abitabilità/agibilità a seguito della realizzazione delle opere di completamento, come precedentemente descritto:

- quota spese per la realizzazione delle opere di completamento compresa iva € 4000,00;
- quota spese per progettazione e direzione dei lavori compresa iva € 1000,00;
- spese per la certificazione degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento compresa iva € 750,00;

per un totale di € 5750,00.

Considerato che l'unità immobiliare è priva di attestato di conformità energetica si stima il costo per il conseguimento dell'Attestato di prestazione energetica (APE) in € 250,00 compresa iva.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'indagine documentale e dal sopralluogo espletato, non risultano vincoli ed oneri condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente all'accertamento di eventuali spese condominiali, si fa presente che di fatto si tratta di una palazzina appartenente, allo stato attuale, ad un unico soggetto, pertanto, giuridicamente non si é costituito un condominio.



## LOTTO 4

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che:

- é stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori;
- la documentazione di cui all'art. 567 c.2° c.p.c. risulta completa;
- é stata esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.



## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con la via Salso, la via Dante ed area antistante comune (part. 318 sub 1), l'androne e la scala comuni (part. 318 sub 1), e con il fabbricato retrostante di proprietà di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	25,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	3,98 m	Terra



Accessori comunicanti (w.c. e soppalco)	17,00 mq	24,00 mq	0,33	7,92 mq	1,87 m	Terra
Tettoia	28,00 mq	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2,86 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un vano unico, con altezza utile in parte ml 3,98 ed in parte ml 2,08, dal quale, tramite una scala in legno, si accede ad un soppalco praticabile con altezza utile ml 1,87. Fanno parte dell'unità immobiliare un servizio igienico sottoscala, al quale si accede da un corridoio, ed una tettoia in legno.

#### METODO PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI FABBRICATI

Sulla scorta della planimetria catastale e del sopralluogo si sono computate le superfici da porre alla base del calcolo della consistenza stimabile dei beni.

Nel calcolo si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98.

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 è considerato:

- 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 è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b.

Per il computo delle pertinenze e delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

pertinenze:

- 50% soffitte, cantine e simili, se comunicanti;
- 25% soffitte, cantine e simili, se non comunicanti;



superfici scoperte:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini (fino a mq 200).



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 che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 01/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq Piano Terra
Dal 01/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq
Dal 01/01/1992 al 01/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq Rendita € 88,62 Piano Terra
Dal 01/02/1997 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq Rendita € 88,62 Piano Terra
Dal 24/12/2001 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq Rendita € 88,62 Piano Terra
Dal 25/11/2004 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 mq Rendita € 88,62 Piano Terra
Dal 22/10/2015 al 03/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 318, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 46 mq



		Rendita € 182,93 Piano Terra
--	--	---------------------------------

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale del bene.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	318	7		C6	5	46 mq		182,93	Terra		

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare nell'atto di pignoramento è descritta con il foglio 12 particella 318 sub 3.

A seguito della constatazione della difformità dello stato attuale con la situazione catastale dell'immobile, ho provveduto, all'accatastamento della tettoia mediante redazione di Tipo Mappale prot. 288246 del 15/10/2015, per l'inserimento in mappa dell'ampliamento della sagoma relativo alla tettoia, ed alla redazione della variazione catastale, con procedura informatizzata DOCFA, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione della tettoia, del soppalco in legno e del servizio igienico.

A seguito della variazione catastale protocollo n.PA0290980 del 22.10.2015 è variato il subalterno identificativo dell'unità immobiliare da sub 3 a sub 7.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale che comprende complessivamente quattro unità immobiliari oltre le parti comuni.

All'immobile è attribuita la parte comune dell'area pertinenziale esterna, dell'androne e della scala, beni comuni non censibili individuati in catasto con la particella 318 sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è formato da tre elevazioni fuori terra.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi diversi: il corpo prospiciente sulla via Dante e sulla via Salso è stato realizzato nell'anno 1953 ed ha fondazioni e struttura portante in muratura, con solai in laterizio; il corpo prospiciente sulla via Giacomo Matteotti, ultimato nell'anno



1974 ha fondazioni e struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e tamponatura in blocchi forati di calcestruzzo leggero. La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate al civile. L'area esterna comune è pavimentata con battuto cementizio e risulta priva di recinzione nella parte a confine con l'area di pertinenza dell'edificio frontistante. Sul lato a confine con la Via Giacomo Matteotti è presente una recinzione con paletti in ferro e rete metallica, mentre sul lato a confine con la via Salso è presente una cancellata bassa in legno che consente l'ingresso, sia pedonale che carrabile, all'area di pertinenza. L'androne e la scala comuni sono pavimentate con marmette e presentano pareti intonacate al civile e rifinite con idropittura e banconata in doghe di legno.

Nel complesso lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, compresi i prospetti è discreto anche se occorrono interventi di manutenzione straordinaria specifici quali il completamento della finitura dell'intonaco esterno.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, l'esposizione prevalente dell'unico locale è orientata verso sud. Le altezze interne utili dell'unità immobiliare, tenuto conto della realizzazione del soppalco, sono le seguenti: ml 3,98 per la parte a doppia altezza, ml 2,08 per la parte soppalcata, ml 1,87 per il soppalco. La tettoia esterna ha un'altezza utile minima di ml 2,86 e massima di ml 3,30.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco tinteggiato. La pavimentazione del locale garage e del servizio igienico è costituita da mattoni in gres porcellanato. Il servizio igienico presenta pareti rivestite con mattonelle di ceramica. Il locale è dotato di accesso carrabile con portone in metallo ad ante. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singoli e scuri interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Il soppalco è realizzato con travi e tavolato in legno ed è ancorato alla muratura perimetrale con staffe metalliche. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono realizzati sotto traccia e sono funzionanti. La tettoia esterna è stata realizzata in legno con pilastri e travi ancorati con apposite piastre metalliche, rispettivamente, alla pavimentazione in battuto cementizio ed alla muratura perimetrale del fabbricato. La falda di copertura della tettoia è costituita da un tavolato in legno con sovrastante pannello metallico coibentato.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è nel complesso discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile risulta occupato dalla società L.V. s.r.l.s. in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, stipulato a Castellana Sicula il 01.06.2014 (Allegato 23).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 14/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci

Data: 25/11/2004

N° repertorio: 37823

- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Palermo il 07/07/2008

Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706

Importo: € 125.618,36

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Serit Sicilia S.p.a

Data: 23/11/2007

N° repertorio: 120064/2003

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Modena il 09/06/2010

Reg. gen. 33942 - Reg. part. 7402

Importo: € 18.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Tribunale di Modena Sezione distaccata di Carpi

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 142/2010

#### Trascrizioni

- **Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 22/09/2004

Reg. gen. 45585 - Reg. part. 28633

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/11/2014

Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dalla consultazione degli atti e dalle indagini espletate non si evince l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica soggetta a vincolo sismico, ai sensi della Legge 64/74, e a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 1497/1939.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte ricade nella zona B di completamento del PRG del Comune di Castellana Sicula.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Relativamente all'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, il Comune di Castellana Sicula ha rilasciato la Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004 (pratica n. 73 anno 1986), ai sensi della L.N. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle seguenti opere:

1) ampliamento del piano terra e la sopraelevazione dei piani primo e secondo in difformità dalla licenza edilizia n. 1 del 18.01.1973 realizzando un fabbricato ad uso residenziale di tre elevazioni fuori terra avente struttura portante in cemento armato, e conseguente fusione dei piani primo e secondo con l'adiacente fabbricato di proprietà avente struttura portante in muratura, autorizzato con licenza edilizia n. 33 del 24.08.1965 e ubicato in via dante;

2) la chiusura di parte della superficie prevista a terrazzo al secondo piano del fabbricato avente struttura portante in muratura ricavando superficie e volume residenziali, oltre il balcone del piano primo.

L'immobile è privo del certificato di agibilità in quanto, come riportato nella Concessione edilizia, il rilascio del suddetto certificato è subordinato alla realizzazione delle opere di completamento, relative alla realizzazione della finitura dell'intonaco esterno, da eseguirsi con apposito progetto di completamento il quale dovrà essere munito del preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico-progettuale allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 150/S del 23.08.2004, si è accertato che nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono state realizzate delle trasformazioni edilizie in assenza del titolo abilitativo previsto della vigente normativa urbanistica. Nello specifico, all'interno del garage è stato realizzato un soppalco in legno ed un servizio igienico è stato ricavato nel sottoscala della scala comune (sub 1), mentre esternamente è stata realizzata una tettoia con struttura in legno, su porzione dell'area comune di pertinenza (sub 1).

Per la realizzazione del soppalco e del servizio igienico, in assenza dell'Autorizzazione Edilizia prescritta dall'art. 10 della L.R. 17.08.1985 n. 37, l'acquirente potrà avvalersi della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01, "Accertamento di conformità"(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

La realizzazione della tettoia in legno nell'area di pertinenza esterna rientra, per le caratteristiche costruttive, tra le cosiddette "coperture di spazi interni con strutture di tipo precario", la cui realizzazione è normata dall'art. 20 della L.R. n. 4/2003.



La realizzazione della tettoia è avvenuta in assenza della presentazione al Comune di Castellana Sicula della prescritta relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, per asseverare le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti. Inoltre non è stato effettuato il versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria e non è stato richiesto il prescritto nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali essendo l'area soggetta a vincolo paesaggistico, di cui alla legge 29/06/1939.

Pertanto, ai sensi del comma 5 dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, la tettoia in legno potrà essere regolarizzata previa acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali, redazione della relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, per asseverare le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti e previo versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con la struttura precaria.

A tal fine si stimano i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile come segue:

- spese tecniche compresa iva € 1200,00;
- sanzione pecuniaria € 516,00;
- versamento a favore del comune per la tettoia € 50,00 x 28 mq = € 1400,00;
- spese amministrative € 100,00;

per un totale di € 3216,00.

Inoltre si stima la quota spettante dei costi da sostenere per il conseguimento del certificato di abitabilità/agibilità a seguito della realizzazione delle opere di completamento, come precedentemente descritto:

- quota spese per la realizzazione delle opere di completamento compresa iva € 2000,00;
- quota spese per progettazione e direzione dei lavori compresa iva € 500,00;
- spese per la certificazione degli impianti idrico ed elettrico compresa iva € 500,00;

per un totale di € 3000,00.

Considerato che l'unità immobiliare è un locale non riscaldato che non prevede la permanenza di persone non è necessario conseguire l'Attestato di prestazione energetica (APE).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'indagine documentale e dal sopralluogo espletato, non risultano vincoli ed oneri condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente all'accertamento di eventuali spese condominiali, si fa presente che di fatto si tratta di una palazzina appartenente allo stato attuale ad un unico soggetto, pertanto, giuridicamente non si è costituito un condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto che, allo stato attuale, il fabbricato è suddiviso in quattro unità immobiliari distinte e separate, oltre un'area comune di pertinenza, l'androne e la scala ad uso comune, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro lotti, ciascuno dei quali autonomamente commerciabile e dotato di identificativi catastali.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra  
Locale ad uso magazzino, composto da unico vano con ingresso dall'androne condominiale al piano terra di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, allo stato attuale identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 6 (già particella 318 sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 6, Categoria C2, Graffato -

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Il quesito che si pone, nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una unità immobiliare ad uso magazzino della superficie commerciale di mq 36,00, ubicata al piano terra di una palazzina nella frazione Calcarelli del Comune di Castellana Sicula, ricadente in una zona ad uso residenziale, con caratteristiche di manutenzione e rifiniture discrete. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Castellana Sicula, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia magazzino, con ubicazione in zona periferica o di sviluppo del centro urbano del Comune di Castellana Sicula, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario al metro quadrato pari a € 350,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano terra	36,00 mq	350,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00	€ 12.600,00
Totale lotto:					€ 12.600,00

Valore di stima: € 12.600,00

Deprezzamento del 9,92 %

**Valore finale di stima: € 11.350,00**

Al fine di giungere al valore di mercato più vicino al reale stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, sono state considerate le seguenti detrazioni percentuali:

- Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica € 1.250,00;

Pertanto, in totale il valore di stima viene deprezzato di € 1.250,00 che in percentuale equivale circa ad una detrazione del 9,92%.



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani oltre ripostiglio, corridoio e w.c, con ingresso dalla scala condominiale al primo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 8 (già particella 318 sub 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 50.935,00

Il quesito che si pone, nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una unità immobiliare ad civile abitazione della superficie commerciale di mq 83,50, costruita negli anni settanta, ubicata al piano primo di una palazzina nella frazione Calcarelli del Comune di Castellana Sicula, ricadente in una zona ad uso residenziale, con caratteristiche di manutenzione e rifiniture discrete ed opere interne di rifinitura da definire. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Castellana Sicula, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazioni di tipo economico, con ubicazione in zona periferica o di sviluppo del centro urbano del Comune di Castellana Sicula, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario al metro quadrato pari a € 610,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano primo	83,50 mq	610,00 €/mq	€ 50.935,00	100,00	€ 50.935,00
Totale lotto:					€ 50.935,00

Valore di stima: € 50.935,00

Deprezzamento del 22,09 %

**Valore finale di stima: € 39.685,00**





Al fine di giungere al valore finale di mercato più vicino al reale stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, sono stati considerati i seguenti adeguamenti in detrazione:

- Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica €. 1250,00;
- Spese per la definizione delle opere edilizie interne di completamento €. 10000,00;

Pertanto, in totale il valore di stima viene deprezzato di €. 11250,00 che in percentuale equivale circa ad una detrazione del 22,09%.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo

Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani, due ripostigli, cabina armadio, disimpegno e w.c. con ingresso dalla scala condominiale al secondo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Dante Alighieri n. 44, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 9 (già particella 318 sub 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.037,50

Il quesito che si pone, nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una unità immobiliare ad civile abitazione della superficie commerciale di mq 78,75, costruita negli anni settanta, ubicata al piano secondo di una palazzina nella frazione Calcarelli del Comune di Castellana Sicula, ricadente in una zona ad uso residenziale, con caratteristiche di manutenzione e rifiniture buone. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Castellana Sicula, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazioni di tipo economico, con ubicazione in zona periferica o di sviluppo del centro urbano del Comune di Castellana Sicula, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario al metro quadrato pari a € 610,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Castellana Sicula (PA) - Via Dante Alighieri n. 44, piano secondo	78,75 mq	610,00 €/mq	€ 48.037,50	100,00	€ 48.037,50
Totale lotto:					€ 48.037,50

Valore di stima: € 48.037,50

Deprezzamento del 2,60 %

**Valore finale di stima: € 46.787,50**

Al fine di giungere al valore finale di mercato più vicino al reale stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, sono stati considerati i seguenti adeguamenti in detrazione:

- Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica €. 1250,00;

Pertanto, in totale il valore di stima viene deprezzato di €. 1250,00 che in percentuale equivale circa ad una detrazione del 2,60%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra  
Locale ad uso garage, composto da unico vano con soppalco in legno, servizio igienico e tettoia esterna, ubicato al piano terra di una palazzina nel Comune di Castellana Sicula, Frazione Calcarelli, via Giacomo Matteotti n. 6, identificato in catasto foglio 12 particella 318 sub 7 (già particella 318 sub 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 318, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.541,60

Il quesito che si pone, nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una unità immobiliare ad uso garage, con soppalco, servizio igienico e tettoia esterna, della superficie commerciale complessiva di mq 50,72, ubicata al piano terra di una palazzina, costruita negli anni settanta, nella frazione Calcarelli del Comune di Castellana Sicula, ricadente in una zona ad uso residenziale, con caratteristiche di manutenzione e rifiniture discrete. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Castellana Sicula, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando i siti internet delle principali Agenzie Immobiliari e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia magazzino, con ubicazione in zona periferica o di sviluppo del centro urbano del Comune di Castellana Sicula, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario al metro quadrato pari a € 405,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Garage Castellana Sicula (PA) - Via Giacomo Matteotti n. 6, piano terra	50,72 mq	405,00 €/mq	€ 20.541,60	100,00	€ 20.541,60
				Totale lotto:	€ 20.541,60

Valore di stima: € 20.541,60

Deprezzamento del 15,66 %

**Valore finale di stima: € 17.325,60**



Al fine di giungere al valore finale di mercato più vicino al reale stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, sono stati considerati i seguenti adeguamenti in detrazione:

- Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica €. 3216,00;

Pertanto, in totale il valore di stima viene deprezzato di €. 3126,00 che in percentuale equivale circa ad una detrazione del 15,66%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Caccamo, li 16/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Castiglione Angelo Maria

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Ortofoto - 01 FOTO AEREE DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ Estratti di mappa - 02 ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO PART. 318
- ✓ Planimetrie catastali - 03 ELABORATO PLANIMETRICO DELLA SUDDIVISIONE IN SUB PART. 318
- ✓ Visure e schede catastali - 04 ELENCO SUB PART. 318
- ✓ Foto - 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO E PARTI COMUNI
- ✓ Foto - 06 LOTTO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MAGAZZINO P.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 07 LOTTO 1 - VISURA CATASTALE PART. 318 SUB 6
- ✓ Planimetrie catastali - 08 LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 318 SUB 6
- ✓ Altri allegati - 09 LOTTO 1 - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PART. 318 SUB 6
- ✓ Foto - 10 LOTTO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO P.1
- ✓ Visure e schede catastali - 11 LOTTO 2 -VISURA CATASTALE PART. 318 SUB 8
- ✓ Planimetrie catastali - 12 LOTTO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 318 SUB 8
- ✓ Altri allegati - 13 LOTTO 2 - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PART. 318 SUB 8
- ✓ Foto - 14 LOTTO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO P. 2
- ✓ Visure e schede catastali - 15 LOTTO 3 - VISURA CATASTALE PART. 318 SUB 9
- ✓ Planimetrie catastali - 16 LOTTO 3 - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 318 SUB 9
- ✓ Altri allegati - 17 LOTTO 3 - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PART. 318 SUB 9



- ✓ Foto - 18 LOTTO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GARAGE P.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 19 LOTTO 4 - VISURA CATASTALE 318 SUB 7
- ✓ Planimetrie catastali - 20 LOTTO 4 - PLANIMETRIA CATASTALE 318 SUB 7
- ✓ Altri allegati - 21 LOTTO 4 - TIPO MAPPALE ACCATASTAMENTO TETTOIA AMPLIAMENTO GARAGE P.T.
- ✓ Altri allegati - 22 LOTTO 4 - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PART 318 SUB 7
- ✓ Altri allegati - 23 LOTTO 4 - COMODATO D'USO GRATUITO GARAGE P.T.
- ✓ Atto di provenienza - 24 TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ Concessione edilizia - 25 CONCESSIONE EDILIZIA ED ELABORATO GRAFICO ALLEGATO
- ✓ Altri allegati - 26 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - 27 ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 44, PIANO TERRA**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823
- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Modena il 09/06/2010  
Reg. gen. 33942 - Reg. part. 7402  
Importo: € 18.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Modena Sezione distaccata di Carpi  
Data: 09/03/2010  
N° repertorio: 142/2010
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 44, PIANO PRIMO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823

- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA DANTE ALIGHIERI  
N. 44, PIANO SECONDO**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823
- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLANA SICULA (PA) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 6, PIANO TERRA**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/12/2004  
Reg. gen. 59977 - Reg. part. 16837  
Importo: € 76.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Maria Maddalena Brucato di Ganci  
Data: 25/11/2004  
N° repertorio: 37823
- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo  
Iscritto a Palermo il 07/07/2008  
Reg. gen. 40558 - Reg. part. 7706  
Importo: € 125.618,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Serit Sicilia S.p.a  
Data: 23/11/2007  
N° repertorio: 120064/2003
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 14/11/2014  
Reg. gen. 45929 - Reg. part. 35311  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

