

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spanò Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

*"Omissis"*

contro

*"Omissis"*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.140,80</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.338,40</b> .....	31



All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto Arch. Spanò Luca, con studio in Via Nicolò Paganini, 2 - 90011 - Bagheria (PA), email lsaprogettoecostruzione@gmail.com, PEC luca.spano.arch@archiworldpec.it, Tel. 3891292072, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico per Es. Imm. 17/2025 e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - *"Omissis"*
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - *"Omissis"*





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - "*Omissis*"

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano terra, ubicato nel Comune di Casteldaccia, "*Omissis*". L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) "*Omissis*". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 2,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 99,42.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

- "*Omissis*"
- "*Omissis*"

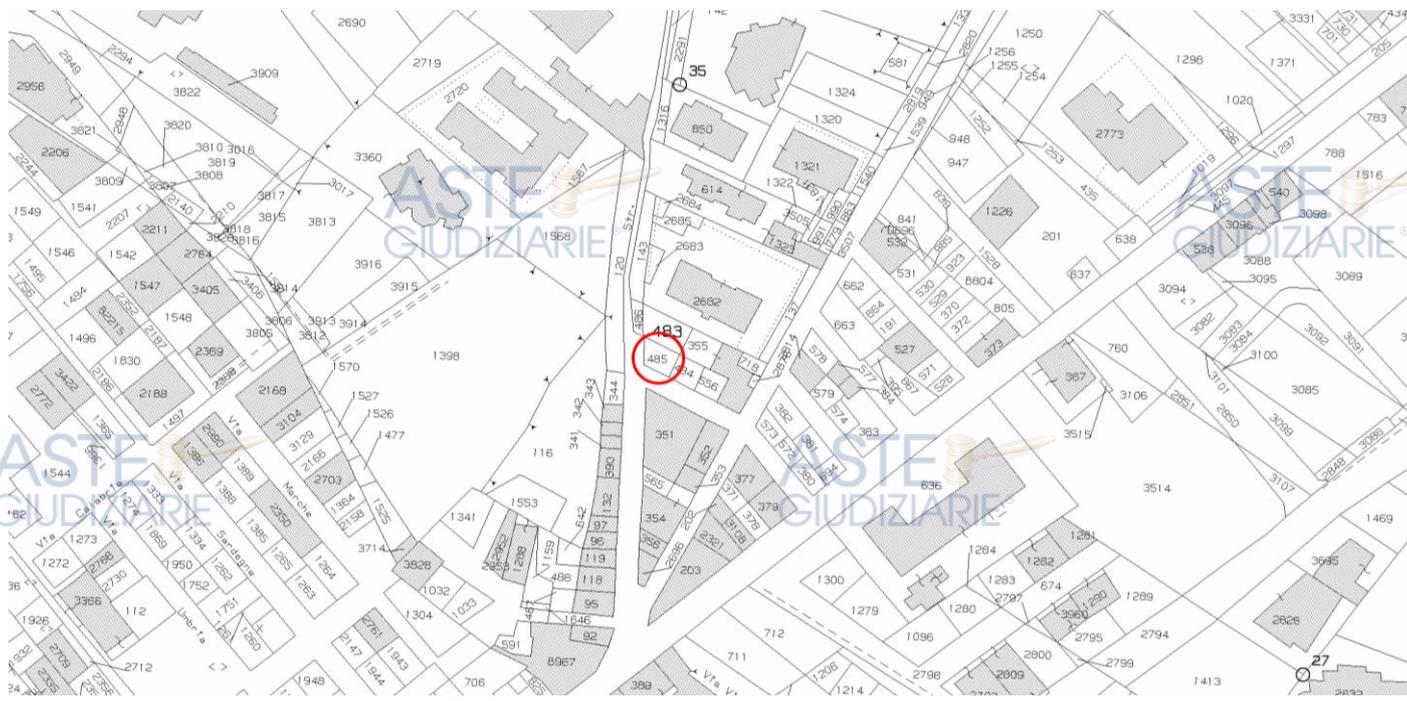
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- "*Omissis*"
- "*Omissis*"

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile si trova a Casteldaccia "Omissis" contraddistinto al NCEU di Casteldaccia "Omissis", confina a Nord con la p.lla 483, a Sud con via Piave, a Est con via Nutricato e a Ovest "Omissis".



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,24 mq	59,52 mq	1	59,52 mq	3,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/12/2005	"Omissis" "Omissis"	"Omissis"

Dal 20/10/1978 al 22/12/2005	"Omissis"	"Omissis"
------------------------------	-----------	-----------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"

### Corrispondenza catastale

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

Si riscontra una corrispondenza con la planimetria catastale depositata il 23/03/2016 giusto protocollo PA0075036.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è ubicato al piano terra di un edificio, con ingresso indipendente da via Nutricato n. 9. L'accesso all'immobile avviene tramite un varco leggermente rialzato rispetto al piano stradale, con un dislivello di circa 20 cm rispetto al livello di "Omissis".

Una volta varcata la soglia, si accede direttamente alla zona pranzo di 16,97 mq, un ambiente centrale e funzionale della casa. Sul lato destro si sviluppa la cucina, attrezzata con una zona cottura delimitata da piastrelle in ceramica di colore chiaro, che donano luminosità e facilità di pulizia. La cucina è servita da una finestra con affaccio su via Nutricato, che garantisce una buona ventilazione e luce naturale.

Proseguendo sulla destra, si accede al bagno di 3,73 mq, raggiungibile attraverso una porta interna. Anche questo ambiente è illuminato da una finestra che si apre su via Piave, offrendo ricambio d'aria e illuminazione.

Sulla sinistra della zona pranzo, in prossimità del sottoscala, si trova una porta che conduce a un piccolo ripostiglio di 2,12 mq, uno spazio di servizio di dimensioni contenute.

Adiacente alla zona pranzo si trova un vano adibito a soggiorno di 12,10 mq, che riceve luce sia dalla zona

soggiorno/pranzo e funge da snodo verso la camera da letto matrimoniale di 12,32 mq. Quest'ultima è un ambiente ben proporzionato, dotato di una finestra con vista su via Piave, che garantisce una buona esposizione.

L'appartamento è dotato di alcuni impianti essenziali: nello specifico, è presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno e un condizionatore d'aria installato al di sopra della finestra della cucina, rivolta su via Nutricato, che contribuisce al comfort climatico durante i mesi più caldi.

Dal punto di vista delle condizioni generali, l'immobile si presenta in stato discreto. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, materiale resistente e di facile manutenzione, mentre le pareti interne sono rifinite con intonaco.

Esternamente, l'edificio non presenta lo strato di finitura, lasciando visibile il cosiddetto strato di rinzafo. Le persiane e la finestra che affacciano su via Nutricato, così come le finestre che si aprono su via Piave, sono realizzate in legno di colore scuro e necessitano di interventi di manutenzione per ripristinarne la piena funzionalità ed estetica. Le porte interne, anch'esse in legno, si trovano in condizioni di discreta manutenzione, coerenti con il resto dell'immobile.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento non è inserito all'interno di un contesto condominiale, risultando pertanto autonomo e indipendente dal punto di vista funzionale. Inoltre, non condivide parti comuni - quali ingressi, cortili, giardini, corridoi o altri spazi accessori - con altre unità immobiliari adiacenti o limitrofe. Tale condizione conferisce all'immobile un carattere di indipendenza, con gestione totalmente autonoma sia per quanto riguarda l'accesso che per l'utilizzo e la manutenzione degli spazi, senza alcun vincolo di comunione o condivisione con altri soggetti o proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista tecnico-architettonico, l'immobile si inserisce in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita presumibilmente da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, secondo una tipologia costruttiva diffusa nel secondo Novecento. Tale struttura garantisce una buona resistenza statica e consente una distribuzione interna relativamente flessibile degli spazi abitativi, con compartimentazioni in muratura di tamponamento non portante. La configurazione dell'edificio e la disposizione planimetrica degli ambienti suggeriscono una costruzione razionale, basata su moduli strutturali regolari.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione generale, l'immobile si presenta in condizioni discrete, con finiture interne funzionali ma datate. I pavimenti in gres porcellanato costituiscono una scelta tecnica durevole e a bassa manutenzione, mentre l'intonaco sulle pareti interne risulta nella norma, privo di evidenti segni di degrado. La mancanza del rivestimento esterno di finitura rappresenta un punto critico dal punto di vista estetico e prestazionale, esponendo l'intonaco grezzo agli agenti atmosferici, con possibili implicazioni per la durabilità del paramento murario esterno.

Gli infissi esterni, realizzati in legno verniciato di colore scuro, presentano segni evidenti di usura e richiedono interventi manutentivi, sia per il ripristino della funzionalità (tenuta all'aria e all'acqua, movimentazione delle ante) sia per la salvaguardia del materiale ligneo, soggetto a degrado per esposizione agli agenti atmosferici. Le persiane, anch'esse in legno e riferibili a un impianto originale o comunque datato, mostrano una condizione analoga. Gli infissi interni, sempre in legno, si mantengono in uno stato più che accettabile, compatibile con l'età dell'edificio e coerenti con il livello generale delle finiture.

Nel complesso, l'unità immobiliare risulta agibile, strutturalmente solida e priva di evidenti patologie statiche o segnali di dissesto, mentre le condizioni degli infissi e delle finiture esterne suggeriscono l'opportunità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al miglioramento prestazionale, estetico e alla

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso delle operazioni peritali, eseguite il 25/03/2025 secondo quanto previsto dall'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che l'immobile oggetto della presente relazione risulta attualmente occupato dalla comproprietaria e debitrice esecutata, "Omissis". L'occupazione dell'immobile da parte della suddetta persona è stata rilevata in modo diretto durante il sopralluogo, attraverso la verifica della presenza effettiva e l'acquisizione di informazioni in loco.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2024	"Omissis"	<b>Dichiarazione di Successione non ancora trascritto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2024	82	990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/06/2024	"Omissis"	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/2024		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	06/06/2024	2221	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo di pignoramento**  
Trascritto a Termini Imerese il 11/02/2025  
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 4928  
Quota: 100  
A favore di "Omissis"  
Contro "Omissis"

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto della presente relazione ricade, secondo quanto stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Casteldaccia, all'interno della zona urbanistica classificata come "B1 Zone del centro urbano di completamento e sostituzione" con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4 mc/mq.. Tale zona comprende le aree edificate poste ai margini del centro storico, caratterizzate da un tessuto urbano consolidato ma prive di specifico interesse storico, architettonico o ambientale, secondo le definizioni e i parametri urbanistici adottati dal Comune.

La zona "B1" è generalmente destinata ad uso residenziale con possibilità di interventi edilizi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e, nei limiti previsti dalla normativa locale, ampliamenti o nuove edificazioni, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo sismico, in conformità alla classificazione sismica del territorio comunale. Di conseguenza, qualsiasi intervento edilizio sull'immobile esistente, sia esso strutturale che non strutturale, è subordinato all'osservanza delle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, attualmente vigenti a livello nazionale e regionale. Tali disposizioni impongono il rispetto di precisi criteri di progettazione, esecuzione e collaudo, finalizzati a garantire la sicurezza statica e l'integrità dell'edificio in caso di evento sismico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile inoltre non risulta regolare ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001.

Lo scrivente, nell'ambito delle attività tecniche istruttorie e a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, ha verificato l'assenza di un fascicolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia riferibile all'immobile oggetto della presente perizia. Tale circostanza è stata riscontrata attraverso apposita indagine documentale, da cui è emersa l'inesistenza di pratiche edilizie formalmente depositate e riconducibili agli interventi eseguiti sull'unità immobiliare nel corso del tempo. Dall'esame visivo in loco e dalla comparazione con le risultanze catastali storiche, è stato accertato che l'immobile ha subito nel tempo modifiche sostanziali nella distribuzione interna e negli spazi funzionali, mai oggetto di dichiarazione urbanistica né di richiesta di autorizzazione edilizia presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). Tali interventi risultano dunque privi di titolo abilitativo, configurando una situazione di potenziale difformità rispetto alla normativa urbanistico-edilizia vigente. A integrazione delle indagini, lo scrivente ha effettuato ulteriori approfondimenti catastali, anche in relazione alla relazione notarile allegata al fascicolo trasmesso e alla consultazione della visura catastale storica. Da tali accertamenti è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata interessata dalla soppressione del subalterno 1, mentre la prima planimetria catastale risulta presentata in data

01/01/1962, documento allegato alla presente relazione. Da detta planimetria si evince una distribuzione degli ambienti difforme rispetto all'attuale configurazione dell'immobile oggetto di pignoramento. In ogni caso, allo stato attuale, l'unità risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - in data 23/03/2016, giusto protocollo PA0075036. Tuttavia, è doveroso segnalare che tutte le opere di suddivisione, modifica e ampliamento rilevate nella nuova planimetria non risultano denunciate né autorizzate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casteldaccia.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 23/03/2016 giusto protocollo PA0075036 non emergono difformità. Si è constatato che emergono enormi difformità con la planimetria catastale depositata in data 01/01/1962 e che l'immobile non è dotato di autorizzazioni edilizie.

Sostanzialmente le difformità attuali devono fare riferimento alla planimetria depositata in data 01/01/1962 e consistono:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifica del prospetto su via Piave;
- 3) modifica del prospetto su via Nutricato.
- 4) modifica della struttura portante in quanto lo scrivente ha constatato durante il sopralluogo che la struttura portante presente risulta essere in cemento armato con travi e pilastri, mentre nella planimetria è rappresentata come struttura in muratura portante.

Tutte le difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 che richiede la verifica di conformità e il versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001, la redazione dell'Attestato Prestazione Energetica ai sensi del d.lgs. n. 192/2005, la redazione di tutte le Dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del DM. 37/2008, la presentazione della SCA ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n.380/2001.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche ammonta a circa € 7.000,00. Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, delle variazioni sui diritti tecnici e di istruttoria che l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia potrà variare.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - "*Omissis*"

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano primo e secondo, ubicato nel Comune di "*Omissis*". L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) "*Omissis*". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 4,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 178,95.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

- "*Omissis*"
- "*Omissis*"

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

- "*Omissis*"
- "*Omissis*"

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile si trova a Casteldaccia in via "*Omissis*" contraddistinto al NCEU di "*Omissis*", confina a Nord con la p.lla 483, a Sud con via Piave, a Est con via Nutricato e a Ovest con la p.lla 484



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"	"Omissis"

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che risulta un contratto di locazione stipulato tra il sig. "Omissis" in qualità di conduttore. Il contratto di locazione risulta essere registrato in data "Omissis". Il contratto di locazione in epigrafe prevede un periodo di locazione di 3 anni più 2 con decorrenza dal 01/08/2022 e scadenza il 31/05/2022 e il prezzo di locazione viene fissato nella somma di euro 4.200,00 annuali pari a euro 350,00.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è situato al primo piano, con ingresso indipendente da "Omissis". L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna privata, anch'essa con accesso da via Nutricato. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli: il primo piano è destinato alla zona notte, mentre il secondo piano ospita la zona giorno.

All'ingresso, situato al primo piano, si accede a un ampio disimpegno di circa 17,31 mq che distribuisce i vari ambienti del piano: una camera da letto matrimoniale di circa 16,00 mq con affaccio su via Piave, un bagno finestrato di 5,00 mq con esposizione sulla medesima via, e un ulteriore vano di 7,30 mq attualmente adibito a studio, con accesso a un balcone di circa 4,82 mq affacciato su via Nutricato.

Una scala interna collega il primo al secondo piano, dove si trovano un ampio soggiorno/pranzo di 28,35 mq con affaccio su via Piave mediante balconcino a petto, un bagno di servizio di 2,17 mq dotato di sistema di aerazione forzata, e una cucina abitabile di 14,63 mq con esposizione su "Omissis".

L'appartamento è dotato degli impianti essenziali, tra cui: due scaldabagni elettrici, rispettivamente collocati nei bagni del primo e del secondo piano, e impianti di climatizzazione installati nei vani del primo piano e nella zona soggiorno/pranzo del secondo piano.

Dal punto di vista manutentivo, l'immobile si presenta in buone condizioni generali. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, materiale resistente e di facile manutenzione. Le pareti interne sono rifinite con intonaco, mentre i bagni sono piastrellati e rifiniti anch'essi con intonaco. La copertura del secondo piano è realizzata con pannelli coibentati. Non sono stati riscontrati segni evidenti di infiltrazioni o fenomeni di ossidazione.

Esternamente, l'edificio non presenta lo strato di finitura, lasciando visibile l'intonaco grezzo. Le persiane e la finestra che affacciano su via Nutricato, così come le finestre che si aprono su via Piave, sono realizzate in PVC di colore scuro. Le porte interne, anch'esse in legno, si trovano in condizioni buone di manutenzione, coerenti

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento non è inserito all'interno di un contesto condominiale, risultando pertanto autonomo e indipendente dal punto di vista funzionale. Inoltre, non condivide parti comuni – quali ingressi, cortili, giardini, corridoi o altri spazi accessori – con altre unità immobiliari adiacenti o limitrofe. Tale condizione conferisce all'immobile un carattere di indipendenza, con gestione totalmente autonoma sia per quanto riguarda l'accesso che per l'utilizzo e la manutenzione degli spazi, senza alcun vincolo di comunione o condivisione con altri soggetti o proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dal punto di vista tecnico-architettonico, l'immobile si inserisce in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita presumibilmente da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, secondo una tipologia costruttiva diffusa nel secondo Novecento. Tale struttura garantisce una buona resistenza statica e consente una distribuzione interna relativamente flessibile degli spazi abitativi, con compartimentazioni in muratura di tamponamento non portante. La configurazione dell'edificio e la disposizione planimetrica degli ambienti suggeriscono una costruzione razionale, basata su moduli strutturali regolari.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione generale, l'immobile si presenta in condizioni buone, con finiture interne funzionali ma datate. I pavimenti in gres porcellanato costituiscono una scelta tecnica durevole e a bassa manutenzione, mentre l'intonaco sulle pareti interne risulta nella norma, privo di evidenti segni di degrado. La mancanza del rivestimento esterno di finitura rappresenta un punto critico dal punto di vista estetico e prestazionale, esponendo l'intonaco grezzo agli agenti atmosferici, con possibili implicazioni per la durabilità del paramento murario esterno.

Gli infissi esterni, realizzati in PVC verniciato di colore scuro, non presentano segni evidenti di usura. Le persiane, anch'esse in legno e riferibili a un impianto originale o comunque datato, mostrano una condizione analoga. Gli infissi interni in legno, si mantengono in uno stato più che accettabile, compatibile con l'età dell'edificio e coerenti con il livello generale delle finiture.

Nel complesso, l'unità immobiliare risulta agibile, strutturalmente solida e priva di evidenti patologie statiche o segnali di dissesto, mentre le condizioni degli infissi e delle finiture esterne suggeriscono l'opportunità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al miglioramento prestazionale, estetico e alla conservazione del valore edilizio nel tempo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Nel corso delle operazioni peritali avvenute in data 25/03/2025, eseguite secondo quanto previsto dall'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che l'immobile oggetto della presente relazione risulta attualmente occupato dal sig. **"Omissis"** in qualità di affittuario. L'occupazione dell'immobile da parte della suddetta persona è stata rilevata in modo diretto durante il sopralluogo, attraverso la verifica della presenza effettiva e l'acquisizione di informazioni in loco.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2024	"Omissis"	<b>Dichiarazione di Successione non ancora trascritto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2024	82	990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/06/2024	"Omissis"	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/2024		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	06/06/2024	2221	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo di pignoramento**  
Trascritto a Termini Imerese il 11/02/2025  
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 4928  
Quota: 100  
"Omissis"

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione ricade, secondo quanto stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Casteldaccia, all'interno della zona urbanistica classificata come "B1 Zona del centro urbano di completamento e sostituzione" con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4 mc/mq. Tale zona comprende le aree edificate poste ai margini del centro storico, caratterizzate da un tessuto urbano consolidato ma prive di specifico interesse storico, architettonico o ambientale, secondo le definizioni e i parametri urbanistici adottati dal Comune.

La zona "B1" è generalmente destinata ad uso residenziale con possibilità di interventi edilizi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e, nei limiti previsti dalla normativa locale, ampliamenti o nuove edificazioni, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo sismico, in conformità alla classificazione sismica del territorio comunale. Di conseguenza, qualsiasi intervento edilizio sull'immobile esistente, sia esso strutturale che non strutturale, è subordinato all'osservanza delle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, attualmente vigenti a livello nazionale e regionale. Tali disposizioni impongono il rispetto di precisi criteri di progettazione, esecuzione e collaudo, finalizzati a garantire la sicurezza statica e l'integrità dell'edificio in caso di evento sismico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Lo scrivente, nell'ambito delle attività tecniche istruttorie e a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, ha verificato l'assenza di un fascicolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia riferibile all'immobile oggetto della presente perizia. Tale circostanza è stata riscontrata attraverso apposita indagine documentale, da cui è emersa l'inesistenza di pratiche edilizie formalmente depositate e riconducibili agli interventi eseguiti sull'unità immobiliare nel corso del tempo. Dall'esame visivo in loco e dalla comparazione con le risultanze catastali storiche, è stato accertato che l'immobile ha subito nel tempo modifiche sostanziali nella distribuzione interna e negli spazi funzionali, mai oggetto di dichiarazione urbanistica né di richiesta di autorizzazione edilizia presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). Tali interventi risultano dunque privi di titolo abilitativo, configurando una situazione di potenziale difformità rispetto alla normativa urbanistico-edilizia vigente. A integrazione delle indagini, lo scrivente ha effettuato ulteriori approfondimenti catastali, anche in relazione alla relazione notarile allegata al fascicolo trasmesso e alla consultazione della visura catastale storica. Da tali accertamenti è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata interessata dalla soppressione del subalterno 1, mentre la prima planimetria catastale risulta presentata in data 01/01/1962, documento allegato alla presente relazione. Da detta planimetria si evince una distribuzione degli ambienti difforme rispetto all'attuale configurazione dell'immobile oggetto di pignoramento. In ogni caso, allo stato attuale, l'unità risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - in data 23/03/2016, giusto protocollo PA0075036. Tuttavia, è doveroso segnalare che tutte le opere di suddivisione, modifica e ampliamento rilevate nella nuova planimetria non risultano denunciate né autorizzate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casteldaccia.

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

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

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 23/03/2016 giusto protocollo PA0075036 non emergono difformità. Si è constatato che emergono enormi difformità con la planimetria catastale depositata in data 01/01/1962 e che l'immobile non è dotato di autorizzazioni edilizie.

Sostanzialmente le difformità attuali devono fare riferimento alla planimetria depositata in data 01/01/1962 e consistono:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifica del prospetto su via Piave;
- 3) modifica del prospetto su via Nutricato;
- 4) ampliamento dell'immobile, poiché è stato edificato parzialmente il piano primo e costituito il piano secondo coperto con una copertura piana fatta di pannelli coibentati;
- 5) modifica della struttura portante in quanto lo scrivente ha constatato durante il sopralluogo che la struttura portante presente risulta essere in cemento armato con travi e pilastri, mentre nella planimetria è rappresentata come struttura in muratura portante.

Lo scrivente, da attenta disamina del PRG ha constatato che l'immobile ricade in zona B1 con un indice di fabbricabilità pari a 4mc/mq. Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile:

**Dati metrici**

Comune di Casteldaccia Fg. 1, p.lla 485 sub. 2 e 3

Zona di Prg B1

Indice di fabbricabilità fondiaria pari a **4 mc/mq**

Superficie di sedime **64,02 mq**

Volume Max realizzabile 64,02 mq X 4 mc/mq = **256,08 mc**

**Calcolo Superficie esistente**

Pianta Piano terra mq 64,02

Pianta Piano Primo mq 63,60

Pianta Piano Secondo mq 59,98

**TOTALE mq 187,60**

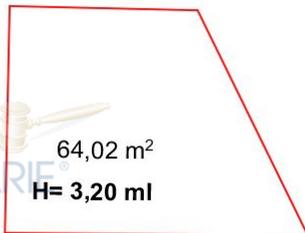
**Calcolo del Volume esistente**

Pianta Piano terra mq 64,02 x h 3,20 m = mc 204,86

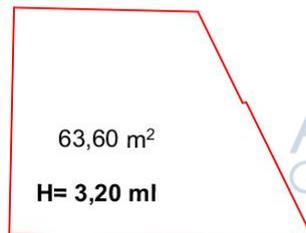
Pianta Piano Primo mq 63,60 x h 3,20 m = mc 203,52

Pianta Piano Secondo mq 59,98 x h 3,20 m = mc 191,93

**TOTALE mc 600,31**



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

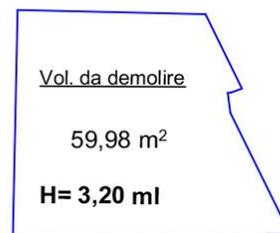
**In conclusione**



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

In conclusione per le difformità riscontrate si presenta una **SCIA ai sensi dell'art. 22** per la rimozione del volume insanabile pari a 334,23 mc che prevede la parziale demolizione del piano primo (40 mq X 3,20 ml)+(20,83 mq X 1,20 ml) e la totale demolizione del piano secondo (59,98 x 3,20 m). Una volta avvenuta la demolizione parziale del piano primo la parte rimanente avrà un'altezza pari a 2,00 m e quindi sarà soggetta a cambio d'uso in quanto non può essere abitazione, potrà soltanto essere adibita a Soffitta/magazzino con categoria catastale C2. L'importo complessivo delle spese ammonta a circa € 8.000 la demolizione dei corpi di fabbrica incluso regolare dismissione del materiale demolito, € 7.000,00 per gli oneri riguardanti la regolarizzazione urbanistica. Per un totale complessivo di € 12.500,00. Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato, delle variazioni sui diritti tecnici e di istruttoria che l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia potrà variare. La stima a seguire terrà in considerazione l'immobile considerato come magazzino C2 con un terrazzo di pertinenza di 40 mq

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non sono presenti oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - "*Omissis*"

Appartamento situato al piano terra, ubicato nel Comune di Casteldaccia, in "*Omissis*". L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) "*Omissis*". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 2,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 99,42.

Identificato al catasto Fabbricati - "*Omissis*", Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.926,40

Il valore commerciale del Lotto 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto 1 così costituito:

- Appartamento di tipo economico (A4), sito a Casteldaccia in via "*Omissis*", piano terra.

Il bene in oggetto ricade nella zona e classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "B1", l'immobile fa angolo con le "*Omissis*". La zona dove è presente l'immobile è caratterizzata da edifici di tipologia diversificata, da esercizi commerciali di diversa natura (panifici, supermercati, ecc..) e si trova in prossimità di scuole facili da raggiungere.

- Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 1, "*Omissis*" Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 2,5 vani rendita € 99,42

Il Lotto 1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello

di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura precedentemente descritti.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 500 €/mq ed 850 €/mq per Abitazione di tipo civile.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Casteldaccia, riferito al "2° semestre 2024" Zona D2 Periferica/ZONE DI ESPANZIONE DEL CENTRO URBANO" Tipologia Abitazione di tipo civile, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 710,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 500,00 valore medio €/mq 560,00 valore massimo €/mq 616,00.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Lotto 1 è pari:

Abitazione di tipo civile: €/mq 570,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casteldaccia (PA) - "Omissis"	59,52 mq	540,00 €/mq	€ 32.140,80	100,00%	€ 32.140,80
				Valore di stima:	€ 32.140,80

Valore di stima: € 32.140,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 26.926,40

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - via Nutricato n° 9, piano 1° e 2°  
Appartamento situato al piano primo e secondo, ubicato nel Comune di Casteldaccia, in via Nutricato n.

9. L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al foglio 1, particella 485, subalterno 3. La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 4,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 178,95.

Identificato al catasto Fabbricati - "Omissis", Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.326,40

Il valore commerciale del Lotto 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto 2 così costituito:

- Appartamento di tipo economico (A4), sito a Casteldaccia in via Nutricato n° 9, piano primo e secondo. Il bene in oggetto ricade nella zona e classificata dal P.R.G. come zona omogenea del tipo "B1", l'immobile fa angolo con le vie Nutricato, da cui si accede, e via Piave. La zona dove è presese l'immobile è caratterizzata da edifici di tipologia diversificata, da esercizi commerciali di diversa natura (panifici, supermercati, ecc..) e si trova in prossimità di scuole facili da raggiungere.

- Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 2, Fg. 1, Part. 485, Sub. 3 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 4,5 vani rendita € 178,95.

Il Lotto 2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato. Si sono illustrate le caratteristiche del bene e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura precedentemente descritti.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare e Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione simile e stesse tipologie, ricadenti nella stessa zona oscillano tra 500 €/mq ed 850 €/mq per Abitazione di tipo civile.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Casteldaccia, riferito al "2° semestre 2024" Zona D2 Periferica/ZONE DI ESPANZIONE DEL CENTRO URBANO" Tipologia Abitazione di tipo civile, essi sono compresi tra valore di mercato minimo €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 710,00.

I valori disponibili del Borsino Immobiliare Abitazione in stabili di fascia media valore minimo €/mq 528,00 valore medio €/mq 590,00 valore massimo €/mq 650,00.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, e inoltre considerando gli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato;

Si ritiene che il valore unitario al mq che si possa attribuire al Lotto 2 è pari:

Abitazione di tipo civile: €/mq 560,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Casteldaccia (PA) - "Omissis", piano 1° e 2°	130,94 mq	650,00 €/mq	€ 85.111,00	100,00%	€ 85.111,00
Valore di stima:					€ 85.111,00

Valore di stima: € 73.326,40

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Demolizione parziale del piano primo e interamente del piano secondo pari a 344,23 mc	8000,00	€
Svalutazione dell'immobile a seguito di diminuzione sup. utile pari a 99,98 mq	55988,00	€

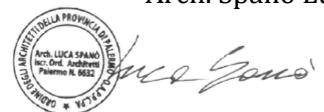
**Valore finale di stima: € 2.338,40**

La demolizione di parte dell'immobile, poiché risulta abusivo e non sanabile, comporterà la costituzione di un unico vano posto a primo piano di altezza non superiore a 2,00 ml che sarà adibito a Soffitta con categoria Catastale C2.

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

Bagheria, li 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Spanò Luca



- ✓ N° 1 Foto - Allegato A - Foto Esterne
- ✓ N° 1 Foto - Allegato B - Foto Interne Lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - Allegato C - Foto Interne Lotto 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato D - Planimetria Catastale Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Rilievo Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - Visura Catastale Storica Lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Rilievo Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato I - Visura Catastale Storica Lotto 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato L - Planimetria Catastale Storica del 01/01/1962
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato M - Sovrapposizione Mappa Catastale con Ortofotopiano

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) - "*Omissis*", piano Terra  
Appartamento situato al piano terra, ubicato nel Comune di Casteldaccia, in via Nutricato n. 9. L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) "*Omissis*". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 2,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 99,42.  
Identificato al catasto Fabbricati - "*Omissis*", Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente relazione ricade, secondo quanto stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Casteldaccia, all'interno della zona urbanistica classificata come "B1 Zone del centro urbano di completamento e sostituzione" con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4 mc/mq.. Tale zona comprende le aree edificate poste ai margini del centro storico, caratterizzate da un tessuto urbano consolidato ma prive di specifico interesse storico, architettonico o ambientale, secondo le definizioni e i parametri urbanistici adottati dal Comune. La zona "B1" è generalmente destinata ad uso residenziale con possibilità di interventi edilizi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e, nei limiti previsti dalla normativa locale, ampliamenti o nuove edificazioni, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme tecniche di attuazione del PRG. Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo sismico, in conformità alla classificazione sismica del territorio comunale. Di conseguenza, qualsiasi intervento edilizio sull'immobile esistente, sia esso strutturale che non strutturale, è subordinato all'osservanza delle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, attualmente vigenti a livello nazionale e regionale. Tali disposizioni impongono il rispetto di precisi criteri di progettazione, esecuzione e collaudo, finalizzati a garantire la sicurezza statica e l'integrità dell'edificio in caso di evento sismico.

**Prezzo base d'asta: € 25.140,80**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casteldaccia (PA) "*Omissis*"  
Appartamento situato al piano primo e secondo, ubicato nel Comune di Casteldaccia, in "*Omissis*". L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al "*Omissis*". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 4,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 178,95.  
Identificato al catasto Fabbricati - "*Omissis*" Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente relazione ricade, secondo quanto stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Casteldaccia, all'interno della zona urbanistica classificata come "B1 Zone del centro urbano di completamento e sostituzione" con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4 mc/mq. Tale zona comprende le aree edificate poste ai margini del centro storico, caratterizzate da un tessuto urbano consolidato ma prive di specifico interesse storico, architettonico o ambientale, secondo le definizioni e i parametri urbanistici adottati dal Comune. La zona "B1" è generalmente destinata ad uso residenziale con possibilità di interventi edilizi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e, nei limiti previsti dalla normativa locale, ampliamenti o nuove edificazioni, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme tecniche di attuazione del PRG. Si precisa, inoltre, che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo sismico, in conformità alla classificazione sismica del territorio comunale. Di conseguenza, qualsiasi intervento

edilizio sull'immobile esistente, sia esso strutturale che non strutturale, è subordinato all'osservanza delle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, attualmente vigenti a livello nazionale e regionale. Tali disposizioni impongono il rispetto di precisi criteri di progettazione, esecuzione e collaudo, finalizzati a garantire la sicurezza statica e l'integrità dell'edificio in caso di evento sismico.

**Prezzo base d'asta: € 2.338,40**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.140,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	"Omissis"		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - "Omissis"	<b>Superficie</b>	59,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'appartamento è ubicato al piano terra di un edificio, con ingresso indipendente da via "Omissis". L'accesso all'immobile avviene tramite un varco leggermente rialzato rispetto al piano stradale, con un dislivello di circa 20 cm rispetto al livello di via Nutricato. Una volta varcata la soglia, si accede direttamente alla zona pranzo di 16,97 mq, un ambiente centrale e funzionale della casa. Sul lato destro si sviluppa la cucina, attrezzata con una zona cottura delimitata da piastrelle in ceramica di colore chiaro, che donano luminosità e facilità di pulizia. La cucina è servita da una finestra con affaccio su via Nutricato, che garantisce una buona ventilazione e luce naturale. Proseguendo sulla destra, si accede al bagno di 3,73 mq, raggiungibile attraverso una porta interna. Anche questo ambiente è illuminato da una finestra che si apre su via Piave, offrendo ricambio d'aria e illuminazione. Sulla sinistra della zona pranzo, in prossimità del sottoscala, si trova una porta che conduce a un piccolo ripostiglio di 2,12 mq, uno spazio di servizio di dimensioni contenute. Adiacente alla zona pranzo si trova un vano adibito a soggiorno di 12,10 mq, che riceve luce sia dalla zona soggiorno/pranzo e funge da snodo verso la camera da letto matrimoniale di 12,32 mq. Quest'ultima è un ambiente ben proporzionato, dotato di una finestra con vista su via Piave, che garantisce una buona esposizione. L'appartamento è dotato di alcuni impianti essenziali: nello specifico, è presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno e un condizionatore d'aria installato al di sopra della finestra della cucina, rivolta su via Nutricato, che contribuisce al comfort climatico durante i mesi più caldi. Dal punto di vista delle condizioni generali, l'immobile si presenta in stato discreto. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, materiale resistente e di facile manutenzione, mentre le pareti interne sono rifinite con intonaco. Esternamente, l'edificio non presenta lo strato di finitura, lasciando visibile l'intonaco grezzo. Le persiane e la finestra che affacciano su via Nutricato, così come le finestre che si aprono su via Piave, sono realizzate in legno di colore scuro e necessitano di interventi di manutenzione per ripristinarne la piena funzionalità ed estetica. Le porte interne, anch'esse in legno, si trovano in condizioni di discreta manutenzione, coerenti con il resto dell'immobile.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al piano terra, ubicato nel Comune di Casteldaccia, in via Nutricato n. 9. L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al "Omissis". La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 2,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 99,42.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nel corso delle operazioni peritali, eseguite secondo quanto previsto dall'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che l'immobile oggetto della presente relazione risulta attualmente occupato dalla comproprietaria e debitrice esecutata "Omissis". L'occupazione dell'immobile da parte della suddetta persona è stata rilevata in modo diretto durante il sopralluogo, attraverso la verifica della presenza effettiva e l'acquisizione di informazioni in loco.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.338,40**

**Bene N° 2 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Casteldaccia (PA) - <b>"Omissis"</b> , piano 1° e 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - <b>"Omissis"</b> , Categoria A4	<b>Superficie</b>	130,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è situato al primo piano, con ingresso indipendente da <b>"Omissis"</b> . L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna privata, anch'essa con accesso da <b>"Omissis"</b> . L'unità abitativa si sviluppa su due livelli: il primo piano è destinato alla zona notte, mentre il secondo piano ospita la zona giorno. All'ingresso, situato al primo piano, si accede a un ampio disimpegno di circa 17,31 mq che distribuisce i vari ambienti del piano: una camera da letto matrimoniale di circa 16,00 mq con affaccio su <b>"Omissis"</b> , un bagno finestrato di 5,00 mq con esposizione sulla medesima via, e un ulteriore vano di 7,30 mq attualmente adibito a studio, con accesso a un balcone di circa 4,82 mq affacciato su via Nutricato. Una scala interna collega il primo al secondo piano, dove si trovano un ampio soggiorno/pranzo di 28,35 mq con affaccio su via Piave mediante balconcino a petto, un bagno di servizio di 2,17 mq dotato di sistema di aerazione forzata, e una cucina abitabile di 14,63 mq con esposizione su via Nutricato. L'appartamento è dotato degli impianti essenziali, tra cui: due scaldabagni elettrici, rispettivamente collocati nei bagni del primo e del secondo piano, e impianti di climatizzazione installati nei vani del primo piano e nella zona soggiorno/pranzo del secondo piano. Dal punto di vista manutentivo, l'immobile si presenta in buone condizioni generali. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, materiale resistente e di facile manutenzione. Le pareti interne sono rifinite con intonaco, mentre i bagni sono piastrellati e rifiniti anch'essi con intonaco. La copertura del secondo piano è realizzata con pannelli coibentati. Non sono stati riscontrati segni evidenti di infiltrazioni o fenomeni di ossidazione. Esternamente, l'edificio non presenta lo strato di finitura, lasciando visibile l'intonaco grezzo. Le persiane e la finestra che affacciano su via Nutricato, così come le finestre che si aprono su via Piave, sono realizzate in PVC di colore scuro. Le porte interne, anch'esse in legno, si trovano in condizioni buone di manutenzione, coerenti con il resto dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al piano primo e secondo, ubicato nel <b>"Omissis"</b> . L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al foglio <b>"Omissis"</b> . La destinazione d'uso è residenziale (abitazione) e l'unità immobiliare è composta da 4,5 vani. La rendita catastale attribuita risulta pari a Euro 178,95.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nel corso delle operazioni peritali, eseguite secondo quanto previsto dall'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che l'immobile oggetto della presente relazione risulta attualmente occupato <b>"Omissis"</b> . L'occupazione dell'immobile da parte della suddetta persona è stata rilevata in modo diretto durante il sopralluogo, attraverso la verifica della presenza effettiva e l'acquisizione di informazioni in loco.		