

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taormina Antonio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Sopralluogo.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Criterio di formazione dei lotti	20
Stima del compendio	20
Deprezzamenti	21
Valore finale di stima Lotto Uno: € 18.000,00	22
Elenco allegati.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	25

In data 19.03.2025, il sottoscritto Arch. Taormina Antonio Francesco, con studio in Via J.F. Kennedy n. 83 – 90040 – Capaci (Pa), e-mail arkaft@gmail.com, PEC antoniofrancesco.taormina@archiworldpec.it, Tel. 3389910450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.03.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Appartamento facente parte di un edificio a schiera multipiano sito in Cerda (PA) – Via IV Novembre n. 12, piano terzo (Coord. Geografiche: 37°54'14.5" N,13°48'56.1" E).



FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE

SOPRALLUOGO

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, lo scrivente, unitamente al custode nominato Avv. Domenico Lanza, in data 30.04.2025, si conduceva presso l'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso veniva effettuato alla presenza del debitore, il quale acconsentiva alle operazioni in un clima molto collaborativo, al fine di poter effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e prendere visione dello stato di fatto.

Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

Oggetto di stima è un'abitazione facente parte di un edificio a schiera, con struttura in c.c.a., a quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde, sita nel Comune di Cerda (Pa) in Via IV Novembre n. 12, ubicato nelle immediate vicinanze del corso principale, in una zona a carattere prettamente residenziale,

caratterizzata da una edificazione omogenea e diffusa, costituita prevalentemente da corpi di fabbrica a 3/4 elevazioni fuori terra.

L'abitazione *de quo* è posta al piano terzo dell'immobile ed ha accesso dal vano scala comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento facente parte di un edificio a schiera multipiano sito nel Comune di Cerda (PA) – Via IV Novembre n. 12.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipocatastale) redatta dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, depositata in data 16.01.2025, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico dell'esecutato, l'estratto dell'atto di matrimonio, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*****

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

- *****OMISSIS*****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore risulta separato legalmente con omologa del Tribunale di Termini Imerese in data 29.11.2006 e con successiva sentenza del 18.10.2012 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili [Cfr. documentazione in allegato].

Il bene confina: a Nord con la particella 3123 e con i subb. 4 (vano scala) e 9 (sottotetto), a Est con la Via Rosselli, a Sud con le particelle nn. 353 e 1047, a Est con la Via IV Novembre.



FIGURA 2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FIGURA 3 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico	63,41 mq	85,28 mq	1,00	85,28 mq	Variabile	Terzo
Terrazza su via IV Novembre	19,17 mq	20,33 mq	0,2	5,08 mq	-	Terzo
Terrazza su Via Rosselli	33,02 mq	34,14 mq	0,2	6,83 mq	-	Terzo
Superficie convenzionale complessiva:				97,19 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

P.LLA 3054 SUB 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 04.03.2008 ad oggi	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 18 Categoria A3; Cl. 3; Cons. 4,0 vani Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12	Atto del 04.03.2008 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Sede SAN GIUSEPPE JATO (PA) Repertorio n. 16469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8592.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 10.03.2008
Dal 09.09.2008		Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 18 Categoria A3; Cl. 3; Cons. 4,0 vani Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09.09.2008 Pratica n. PA0379928 in atti dal 09.09.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17979.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Dal 07.09.2007 al 09.09.2008	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 18 Categoria A3; Cl. 3; Cons. 4,0 vani Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Variazione del 07.09.2007	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 18 Categoria A3; Cl. 3; Cons. 4,0 vani Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12	Pratica n. PA0485305 in atti dal 07.09.2007 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 25444.1/2007) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: - Foglio MU, Particella 3054 Subalterno 16; - Foglio MU, Particella 3054 Subalterno 17.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 24.03.1994 al 07.09.2007	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 16 Categoria F3; Cons. 0 mq. Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12 Partita: 300044 Busta mod.58: 406257	FRAZIONAMENTO del 24.03.1994 in atti dal 23.09.1999 DIVISIONE (n. 33327.1/1994)
dal 22.01.1994 al 24.03.1994	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 8 Categoria F3; Cons. 0 mq. Via IV Novembre n. 12 Partita: 300044 Busta mod.58: 406257	COSTITUZIONE del 22.01.1994 in atti dal 16.05.1994 (n. 70156.2/1994)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 24.03.1994 al 07.09.2007	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 17 Categoria F3; Cons. 0 mq. Rendita 237,57 € Via IV Novembre n. 12 Partita: 300044 Busta mod.58: 406257	FRAZIONAMENTO del 24.03.1994 in atti dal 23.09.1999 DIVISIONE (n. 33327.1/1994)
dal 22.01.1994 al 24.03.1994	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU Part. 3054, Sub. 8 Categoria F3; Cons. 0 mq. Via IV Novembre n. 12 Partita: 300044 Busta mod.58: 406257	COSTITUZIONE del 22.01.1994 in atti dal 16.05.1994 (n. 70156.2/1994)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERDA (PA), Foglio 500 Particella 3054.

Si conferma la corrispondenza fra l'intestataro della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

DATI CATASTALI

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
NCUE	MU	3054	18		A/3	3	4 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ²	237,57 €	Terzo

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Nel corso del sopralluogo, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si sono rilevate delle difformità sulla distribuzione degli spazi interni/esterni rispetto al progetto autorizzato ed al rilievo metrico effettuato, errata indicazione del Nord.



FIGURA 4 - PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE



FIGURA 5 - PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, risultando completo e rifinito in tutte le sue parti e dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e scarico) sottotraccia e funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso da un vano scala comune (sub. 4) ed è inserito all'interno di un edificio multipiano per cui le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle identificate ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Dall'atto di acquisto si evince la parte comune relativa alla cisterna (sub. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione in atti non si evincono servitù in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame fa parte di un edificio avente quattro elevazioni fuori terra con struttura portante di tipo intelaiata in c.c.a. e solai di piano di tipo misto in latero-cemento, con copertura a doppia falda.

L'esposizione prevalente è ad Est, risultando di fatto un corpo di fabbrica intercluso verso Nord e Ovest in quanto confinante con altri edifici di pari elevazione.

L'accesso avviene dal civico 12 della Via IV Novembre che immette in un androne collegato al vano scala (sub. 4) che consente il raggiungimento dell'appartamento posto al piano terzo; sia la scala che l'androne sono pavimentate con marmo.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con affaccio su terrazza a livello (prospettante su Via IV Novembre), angolo cucina con affaccio su terrazza a livello (prospettante sulla Via Rosselli), un corridoio che disimpegna verso le due camere da letto ed un servizio igienico. L'altezza utile interna è variabile in quanto si tratta una copertura a falde, con un massimo pari a m. 3,10 del colmo per arrivare a m. 2,40 nella zona soggiorno, a m. 2,00 nella zona cucina (h_m 2,75 m), a m. 1,50 in una camera da letto, a m. 0,50 nell'altra camera da letto. In manto di copertura è realizzato con tegumento in coppi alla portoghese. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tradizionale di tipo Li Vigni. Le terrazze esterne sono pavimentate con piastrelle in ceramica effetto cotto, così come la pavimentazione interna ma con colori terrosi chiari a motivi geometrici. Il servizio igienico presenta un rivestimento ceramico perimetrale avente altezza di m. 1,00 ca. ad eccezione dell'angolo doccia (m. 2,00 ca.). I sanitari sono in porcellana ed il lavabo è del tipo incassato su piano rifinito con piastrelle.

L'abitazione è munita di infissi esterni in alluminio con vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiana di colore verde. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre quelle interne sono in legno del tipo tamburato.

Nel complesso l'unità risulta funzionale nella divisione degli spazi interni e rifinita con materiali di buona qualità e gradevoli. Gli impianti sono efficienti e funzionali agli usi abitativi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianti idrico e di scarico ma priva di impianto di riscaldamento; la zona soggiorno e una camera da letto sono climatizzate con unità di tipo a split.

Per maggiori dettagli sullo stato delle finiture interne ed esterne e sulla distribuzione interna degli ambienti si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato.



Esterno - Prospetto su Via IV Novembre



Esterno - Prospetto su Via IV Novembre



Esterno - Prospetto su Via Rosselli



Interno - Zona Soggiorno



Interno - Zona Soggiorno



Interno - Zona Soggiorno/Cucina



Interno - Zona Cucina



Interno - Angolo cucina



Esterno - Terrazzo a livello su Via Rosselli



Esterno - Terrazzo a livello su Via Rosselli



Esterno - Terrazzo a livello su Via Rosselli



Esterno - Terrazzo a livello su Via IV Novembre



Esterno - Terrazzo a livello su Via IV Novembre



Interno - Ingresso corridoio



Interno - Corridoio



Interno - Servizio igienico



Interno - Servizio igienico



Interno - Camera da letto A



Interno - Camera da letto A



Interno - Camera da letto A



Interno - Camera da letto B



Interno - Camera da letto B



Interno - Camera da letto B



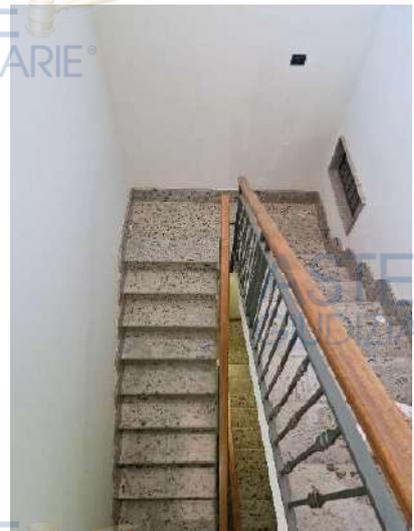
Interno - Camera da letto B



Esterno - Portoncino d'ingresso su Via IV Novembre



Interno - Androne e corpo scala



Interno - Corpo scala

FOTO - IMMAGINI FOTOGRAFICHE CESPITE

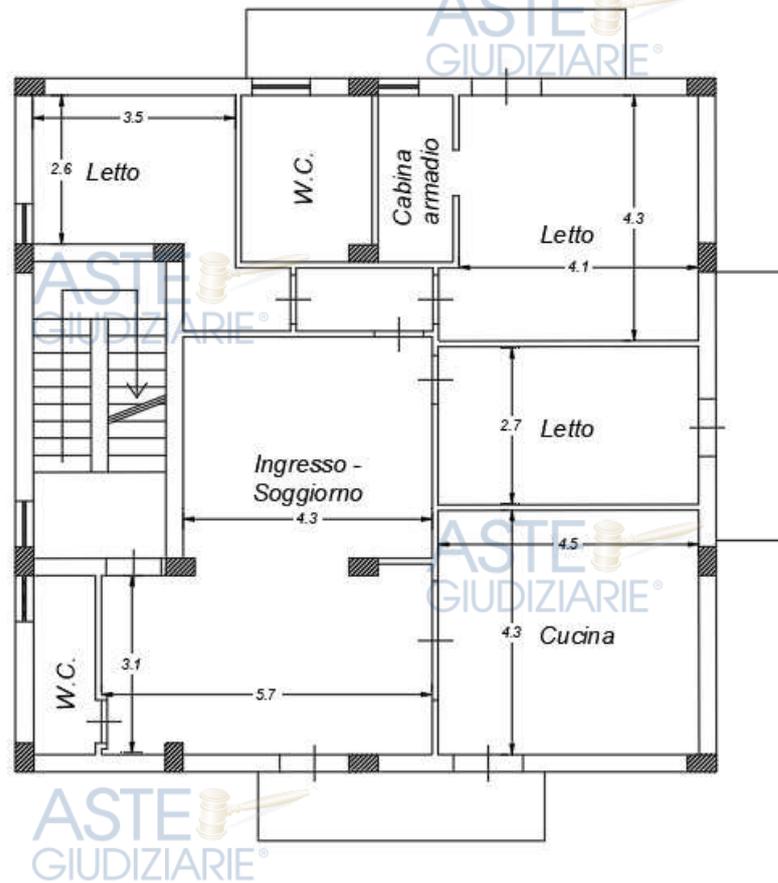


FIGURA 6 - RILIEVO STATO DI FATTO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

P.LLA 3054 SUB 18

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 04.03.2008	***OMISSIS*** Piena proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA)	04.03.2008	16469/5523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10.03.2008	13153/8592	

Periodo	Proprietà	Atti			
		Denuncia di successione			
Dal 02.03.1970	***OMISSIS*** Piena proprietà	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04.03.2008	61/291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Termini Imerese	09/01/1971	964/764	
		Verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	OMISSIS Piena proprietà	Dott. Mariano Luzzio di Termini Imerese	02.03.1970	12187/6670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26.07.1970	20310/15988	

Il bene è stato realizzato da ***OMISSIS***, che lo ha costruito su area di sedime sorta dalla demolizione di un edificio magazzino terrano (distinto al catasto fabbricati con la particella n. 362).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente perizia, copia dell'atto di compravendita del cespite.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile sostitutiva sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Iscritta a Palermo in data 10.03.2008 ai nn. 13154/2889
Importo: € 130.000,00 di cui € 65.000,00 per capitale
Derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso, durata 15 anni
A favore di ***OMISSIS***
Contro il debitore esecutato
Formalità a carico della procedura

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Trascrizione nn. 427/330 del 08.01.2025

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro il debitore esecutato

Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile redatto dal Dott. Trotta Antonio, Notaio in Pavia, allegata al fascicolo del creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui insiste l'immobile, secondo il Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda (Pa), approvato con Decreto A.R.TA. n. 84 del 10.05.1979, ricade all'interno della Z.T.O. "**B - Zone edificate di completamento**".

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

L'immobile in esame è sottoposto a **vincolo sismico**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui il bene appartiene è stato realizzato nell'anno 1993 su un lotto di terreno in cui sorgeva un edificio di cui era stata prevista la demolizione e la ricostruzione da parte di ***OMISSIS***, che aveva ottenuto n. 2 (due) distinte Concessioni Edilizie per la costruzione di:

- un corpo di fabbrica con accesso da Via Rosselli (cfr. concessione n. 20 del 15.03.1993) ed insistente sulla p.lla 352 a tre elevazioni f.t. oltre terrazzo e copertura;
- un corpo di fabbrica con accesso da Via IV Novembre (cfr. concessione n. 19 del 15.03.1993) ed insistente sulla medesima p.lla 352, a tre elevazioni f.t. oltre terrazzo e copertura.

Dall'esame dei due progetti, si trattava di due corpi di fabbrica con strutture distinte e pertanto accessi e vani scala separati in cui erano previsti, al piano copertura, un locale autoclave e stenditoio (sup. 20,10 mq) ed una lavanderia (sup. 7,80 mq) oltre zone sottotetto, per le quali era stato rilasciato unico N.O. da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 28.02.1992, n. 3671 (cfr. concessioni edilizie).

In data 05.05.1994 sono state rilasciate altre due concessioni edilizie, nello specifico:

- la n. 13 per lavori di "*variante distributiva interna e modifica sagoma del prospetto alla concessione edilizia n. 19 del 15.03.1993*" relativamente alla particella 3054 (ex 352), subb. 1, 4, 9, 10, 12, 14 e **16**. Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che "*Al piano sottotetto è stata sempre ricavata una lavanderia con annesso terrazzo scoperto della sup. di mq. 15,00, oltre locale sottotetto... (omissis)*". L'altezza massima era stabilita in m. 2,50 e la minima in 1,90 m., uno sviluppo in pianta pari a m. 3,55*4,00 ed un volume edificato pari a 31,24 mc. (cfr. computo planovolumetrico);
- la n. 14 per lavori di "*variante distributiva interna e modifica sagoma del prospetto alla concessione edilizia n. 20 del 15.03.1993*" relativamente alla particella 3054 (ex 352), subb. 3, 5, 11, 13, 15 e **17**. Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che "*Al piano sottotetto è stato ricavato un locale stenditoio con annesso terrazzo scoperto della superficie di mq. 36,12, oltre locale sottotetto... (omissis)*". L'altezza massima era stabilita in m. 2,55 e la minima in 1,95 m., uno sviluppo in pianta pari a m. 4,15 * 8,30 ed un volume edificato pari a 77,50 mc. (cfr. computo planovolumetrico).

Dall'esame della pratica edilizia non sono stati riscontrate comunicazioni di inizio e/o fine lavori.

In merito a quanto riportato nelle relazioni tecniche allegate alle concessioni edilizie in variante e dalla documentazione rinvenuta, si evince che in data 19 marzo 1993 è stata rilasciata attestazione di conformità ai sensi dell'art. 28 della Legge 02.02.1974 n. 64 di cui al prot. n. 5258., su istanza di ***OMISSIS*** del 01.03.1993, per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione con strutture portanti in ca. di tre elevazioni f.t. oltre parziale copertura a falde inclinate". In merito a tale circostanza, si evidenzia che l'attestazione di conformità è stata rilasciata ad esito di sopralluogo effettuato in data 09.03.1993 in cui è stato certificato che i lavori sono stati eseguiti conformemente alle previsioni di progetto, situazione alquanto anomala visto che le prime concessioni edilizie sono state rilasciate in data 15.03.1993. Inoltre, dall'esame delle varianti proposte ed autorizzate, si evince una diversa posizione del vano scala, che diventa comune ad entrambi i fabbricati di nuova realizzazione senza tuttavia riscontrare nuovo N.O. da parte del Genio Civile di Palermo.

In data 07.09.2007, prot. n. PA0485305 è stato presentato un nuovo DOCFA a firma del ***OMISSIS***, per fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 25444.1/2007) che ha visto la soppressione dei subb. 16 e 17 e la costituzione dell'attuale sub. 18. In merito a predetta fusione, non vi è alcuna traccia autorizzativa presso l'UTC del Comune di Cerda.

Tenuto conto di quanto sopradetto, visionata la pratica edilizia, allo stato attuale si rilevano cause ostative alla positiva regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti irregolarità dal confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto consistenti in:

- vano lavanderia (ex sub. 16): differenze dimensionali sia nella superficie che nell'altezza massima e minima rilevate al netto dei solai (3,10 m. al colmo e 2,40 m. alla gronda) da cui è scaturita una cubatura effettiva pari a 45,86 mc. (> di 31,24 mc. - cubatura di progetto). La maggiore altezza implica anche una variazione strutturale;
- vano stenditoio (ex sub. 17): differenze dimensionali sia nella superficie che nell'altezza massima e minima rilevate al netto dei solai (3,10 m. al colmo, 2,00 m. alla gronda nella zona cucina, 1,60 m. alla gronda in una camera da letto, 0,20 m. alla gronda nell'altra camera da letto);
- variazione della struttura in c.c.a. relativa al piano sottotetto avendo verificato un'altezza utile interna pari a 3,10 m. al netto dei solai (> di 2,50 m - altezza lorda di progetto).

Ebbene, tenuto conto di quanto sopra ed ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate, è necessario procedere dapprima ad una verifica strutturale dell'intero corpo di fabbrica in violazione degli artt. 17 e 18 della legge n. 64/74 e degli artt. 2 e 4 della legge n. 1086/71 e per gli effetti derivanti dall'art. 21 della legge 64/74.

Dal momento che le opere eseguite sono tali che una eventuale demolizione per rimessa in pristino comprometterebbe la parte restante della struttura, si rende necessario procedere alla sanatoria degli abusi o alla loro fiscalizzazione secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/01.

L'art. 34 del DPR 380/01, così come aggiornato dal DL 69/2024 (decreto salva casa), prevede infatti al comma 2 che "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ... (omissis)".

Inoltre, considerato che l'altezza media interna è variabile tra i 2,75 m (porzione di fabbricato ricadente su ex sub. 16 - lato Via IV Novembre) ed i 2,40 m (porzione di fabbricato ricadente su ex sub. 17 - lato Via Rosselli) ed alla luce del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da lavanderia e

stenditoio ad appartamento senza preventiva autorizzazione, la regolarizzazione dell'unità immobiliare risulta pregiudicata dalle modifiche strutturali predette in quanto seppur il comma 1-quater dell'art. 2/bis del TUE "Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale... (omissis)", pone la seguente condizione "che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione." A tal uopo, si confronti la Legge Regionale del 18 novembre 2024, n. 27 recante "Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme" di recepimento del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

Alla data odierna, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria in merito a quanto sopra evidenziato né è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione da parte del UTC del Comune di Cerda.

Secondo quanto definito dall'art. 32 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm ed ii., si rilevano delle variazioni essenziali, nello specifico le lettere:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- a) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

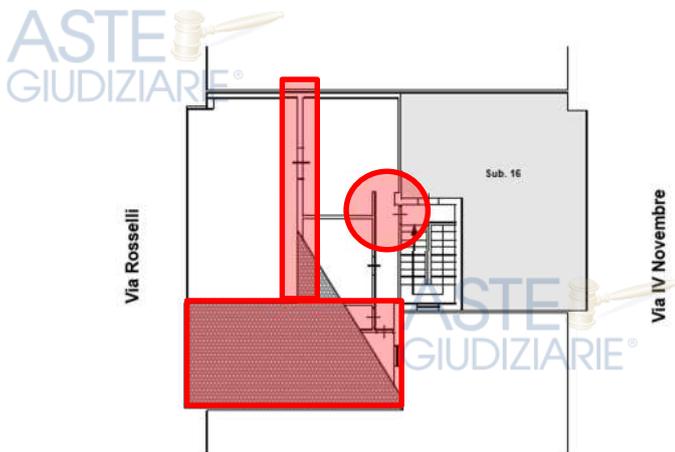
In virtù dell'art. 36 del predetto TUE, il proprietario può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, anche in presenza di variazioni essenziali.

Dall'esame del titolo di proprietà, all'art. 1 si legge che viene venduto "appartamento sito al terzo piano di quattro vani catastali, costituito da numero tre vani oltre accessori con terrazze, oltre il piano sottotetto. In catasto al foglio MU, particella 3054, subalterno 18, piano terzo, zona censuaria U, categoria A/3, ... (omissis)" All'art. 8, la parte venditrice dichiara "che il fabbricato in oggetto è stato costruito su area di risulta di vecchio fabbricato con Concessioni Edilizie n. 19 e n. 20, rilasciate dal Comune di Cerda, entrambe in data 15 marzo 1993 e successive concessioni in variante n. 13 e n. 14, rilasciate dalla stessa autorità in data 5 Maggio 1994 (nda, relative alla realizzazione di una lavanderia al sub. 16 e ad uno stenditoio al sub. 17); i lavori hanno avuto inizio in data 20 Marzo 1993; successivamente non sono state eseguite opere necessarie di licenza, concessione o autorizzazione." Alla luce di ciò, non si ravvisano di estremi di applicazione dell'art. 46, comma 1 del D.P.R. n. 380 del 2001.

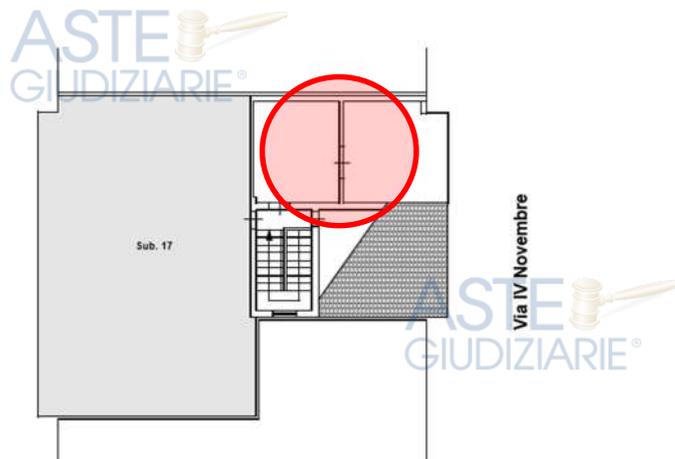
Considerato che risulta un sopralluogo effettuato in data 09.03.1993 da parte di funzionario dell'Ufficio del Genio Civile che attesta l'ultimazione del fabbricato ed il rilascio della conformità ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, l'immobile avrebbe potuto beneficiare di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993) o in alternativa dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate), trattandosi di un corpo di fabbrica realizzato zona priva di vincolo paesaggistico.

Non risulta certificato di agibilità rilasciato per l'immobile sito al terzo piano e distinto al NCEU al foglio MU, p.lla 3054, sub. 18.

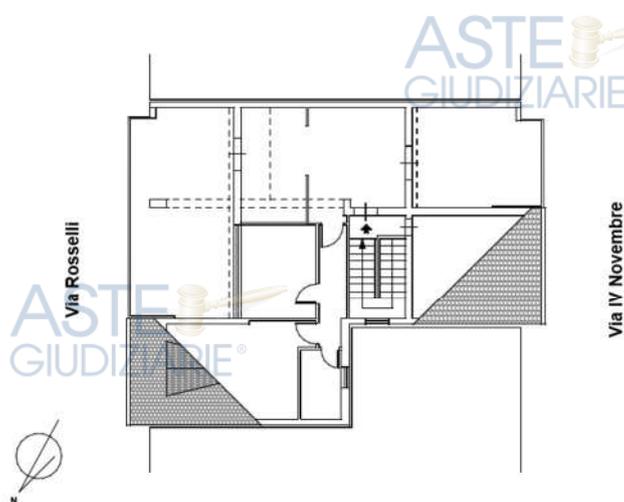
Per le difformità rilevate, si potrà intentare la regolarizzazione a mezzo dell'art.36 del Dpr 380/01 così per come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. ad esito del parere di sussistenza delle variazioni strutturali.



Schema planimetrico allegato alla C.E. in variante n. 13



Schema planimetrico allegato alla C.E. in variante n. 14



Schema planimetrico stato di fatto

FIGURA 7 - CONFRONTO PLANIMETRIA DI PROGETTO CON STATO DEI LUOGHI

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile non dispone di certificato APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00 (per utenze parti comuni)

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00 ca.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene è da considerarsi un *unicum* funzionale e pertanto è stato costituito un unico lotto.

STIMA DEL COMPENDIO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento facente parte di una edificio a quattro elevazioni f.t. con copertura a falde, sito in Cerda (PA) - Via IV Novembre n. 12.

Oggetto di stima è un'abitazione facente parte di un edificio a più elevazioni f.t., con struttura in c.a. e copertura a falde, sita in Cerda (Pa), Via IV Novembre n. 12. L'unità immobiliare occupa il terzo piano ed ha accesso da un vano scala comune, con annesse due terrazze a livello di proprietà esclusiva. Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri al foglio MU, p.lla 3054, sub 18, cat. A03, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq totale, escluse aree scoperte 79 mq. L'immobile si trova ubicato nella zona centrale del Comune di Cerda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3054, Sub. 18, Categoria A03

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

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2024, per immobili ad uso residenziale "Abitazioni di tipo economico" ubicati in zona urbana B1 [Cfr. tabella OMI allegata]. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari on line. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia del fabbricato a cui fa parte il cespite che dell'unità immobiliare in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;

- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo economico ubicati nella zona centrale del Comune di Cerda è compreso tra 385,00 e 560,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si è assunto come base per il calcolo della stima il valore massimo tra quelli previsti di 520,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- K1 = 0,97 in funzione della zona;
- K2 = 1,00 per la presenza di parti comuni;
- K3 = 0,95 in considerazione delle prevedibili spese per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni;
- K5 = 0,94 in funzione delle limitazioni dimensionali interne delle altezze delle camere da letto;
- K6 = 1,00 in funzione della posizione centrale di ubicazione e della presenza di servizi;
- K7 = 1,00 in funzione della buona qualità dei materiali impiegati nell'appartamento unitamente al buono stato di conservazione.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 520,00 * 0,97 * 1,00 * 0,95 * 0,94 * 1,00 * 1,00 = 450,43 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 97,19 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 450,43 €/mq * 97,19 mq = 43.777,29$$

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	43.777,29	€
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi regolarizzazione urbanistica (comp. tecniche, oneri e sanzioni determinate in via approssimativa)	- 22.000	€
Sub Totale a)	€ 21.277,29	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di € 21.277,29)	- 3.191,59	€
Sub Totale b)	€ 18.085,70	€
Arrotondamento	- 85,70	€
Valore Finale di Stima	€ 18.000	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNO: € 18.000,00

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.

Termini Imerese, 03.06.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Francesco Taormina

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Stralcio satellitare e sovrapposizione mappa catastale con immagine satellitare
2. Dati ed elaborati catastali: visure storiche fg. MU, p.lla 3054, subb. 18, 17 e 16, planimetria catastale fg. MU p.lla 3054 sub 18
3. Documentazione fotografica
4. Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto
5. Documentazione urbanistica
6. Titolo di proprietà
7. Estratto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza storico
8. GeoPOI
9. Perizia ei_204_2024_privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** – Piena ed intera proprietà di appartamento mansardato ubicato nel Comune di Cerda alla Via IV Novembre n. 12, piano terzo; è composto da ingresso/soggiorno, angolo cucina, corridoio, n. 2 (due) camere da letto, servizio igienico e n. 2 (due) terrazze a livello di pertinenza esclusiva e confina a Nord la particella 3123 e con i subb. 4 (vano scala) e 9 (sottotetto), a Est con la Via Rosselli, a Sud con le particelle nn. 353 e 1047, a Est con la Via IV Novembre. Il bene è riportato al NCEU del Comune di Cerda al foglio MU, particella 3054, sub. 18 (ex subb 16 e 17), il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle superfici indicate ed all'errata rappresentazione grafica. In data 15 marzo 1993 sono state rilasciate le concessioni edilizie nn. 19 e 20 e successivamente in data 5 maggio 1994 le concessioni edilizie in variante nn. 13 e 14, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ragione dell'aumentata altezza interna utile, variazione planimetrica e diversa destinazione d'uso. L'immobile allo stato attuale è abusivo e a parere dell'estero stimatore può ottenersi sanatoria ex art. 36 del TUE subordinata all'acquisizione del parere di sussistenza strutturale ed eventuale fiscalizzazione dell'intervento abusivamente realizzato. Non risulta ordine di demolizione. La vendita non è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE euro 18.000,00 (Diciottomila/00);



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerdea (PA) - Via IV Novembre n. 12, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3054, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	97,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta definito		
Descrizione:	Oggetto di stima è un'abitazione facente parte di un edificio del tipo a schiera multipiano, con struttura in c.c.a. e copertura a falde, a quattro elevazioni fuori terra sita nel Comune di Cerdea (Pa) in Via IV Novembre. L'abitazione si trova ubicata al terzo piano ed ha accesso da un vano scala comune privo di ascensore. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere abitato dal debitore esecutato		