

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico.....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

All'udienza del 05.05.2025, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè n. 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 091 7842807, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14.05.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare sita in Chiusa Sclafani (PA) - Cortile Olivetani n. 5, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un immobile a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Chiusa Sclafani (PA), Cortile Olivetani n. 5, piano T-1-2, composto da 10 vani catastali, attualmente così distribuiti: al piano terra una cucina, un ingresso, un ripostiglio e un w.c.; al primo piano due camere da letto, un soggiorno, un ripostiglio e un bagno; al secondo piano una lavanderia, una soffitta e una terrazza.

Identificato in catasto al foglio M.U. particella 230 sub 5 e particella 231 sub 7 (graffate), categoria A/4, classe 4, rendita euro 247,90, superficie catastale totale mq 295,00.

L'immobile attuale deriva dalla fusione in un'unica unità immobiliare di due distinte unità edilizie limitrofe originariamente identificate al foglio di mappa MU (500), particella 230 e particella 231.

E' ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Chiusa Sclafani (PA), nelle immediate vicinanze della piazza principale, in un'area a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici in linea, servita dai principali sottoservizi urbani e di illuminazione pubblica e costituita da una rete di vicoli e strade secondarie di dimensioni ridotte, tipiche del tessuto urbano storico.

Confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato con la particella catastale n. 232, a ovest con un edificio distinto alla particella n. 233, a sud e ad est con Cortile Olivetani, da cui trae accesso.

In riferimento alla porzione di immobile originariamente distinta al foglio MU part. 231 sub 1, è stata riscontrata l'esistenza di una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, presentata in data 28/03/1986, prot. n. 2745, relativa all'intervento di ampliamento in sopraelevazione del primo e del secondo piano realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

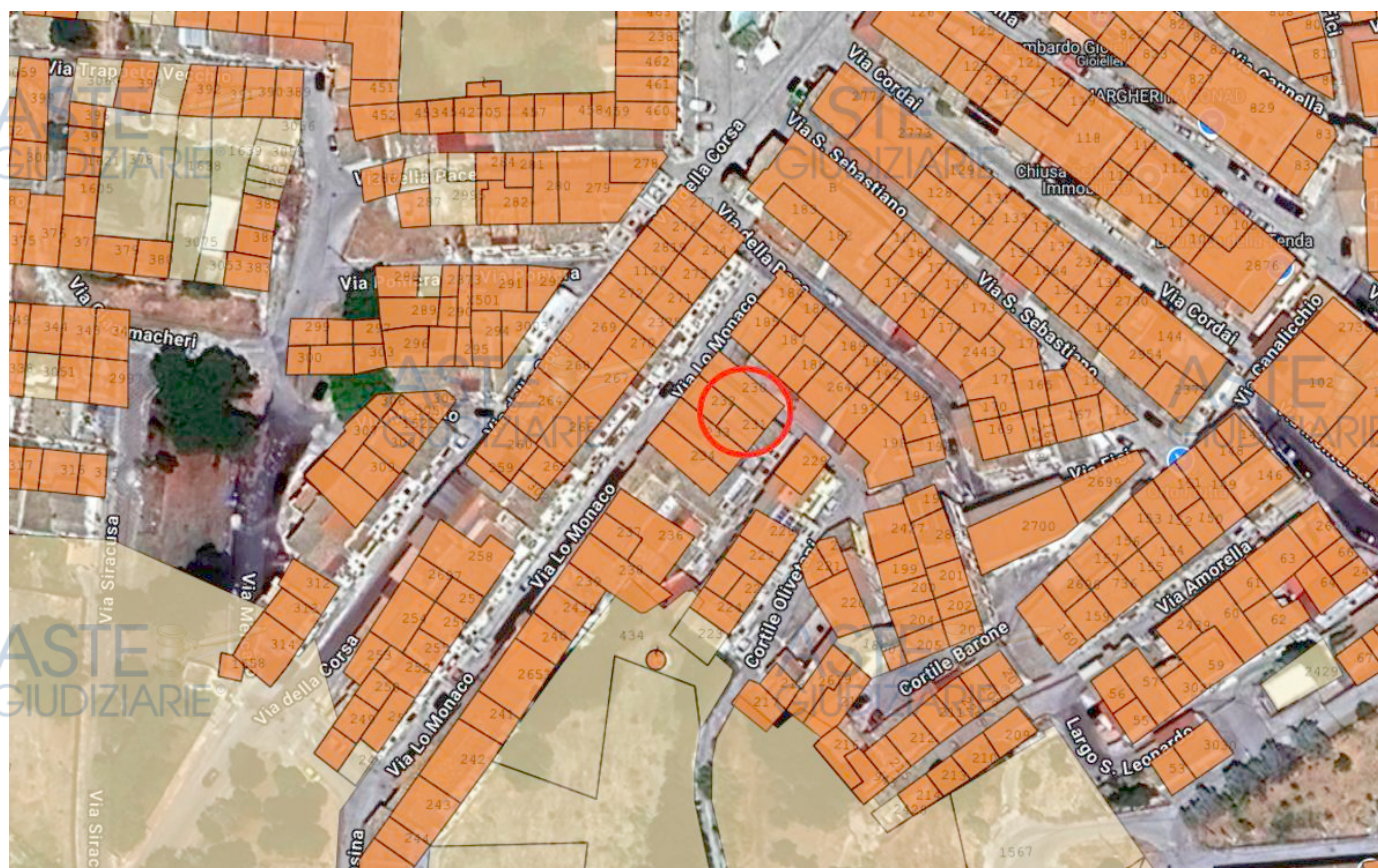
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare sita in Chiusa Sclafani (PA) - Cortile Olivetani n. 5, piano T-1-2



Vista aerea satellitare (**All. 1**)



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale (**All. 1**)

Si riporta la documentazione fotografica dei luoghi (All. 2) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del primo accesso effettuato in data 09.06.2025.



Foto 1- Prospetto Sud ed Est



Foto2- Prospetto Sud



Foto 3 - Cucina



Foto 4 - Ingresso



Foto 5 - Soggiorno

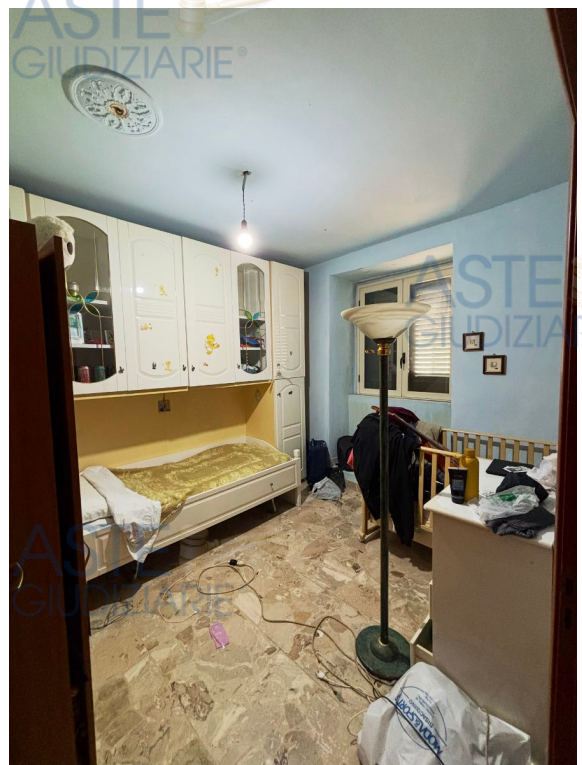


Foto 6 - Camera singola



Foto 7 - Bagno



Foto 8 - Camera



Foto 9 - Camera



Foto 10 - Soffitta



Foto 11 - Lavanderia



Foto 12 - Terrazzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

In regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà della quota di 1/2)
- **** Omissis **** (Piena proprietà della quota di 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a nord con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 232, a ovest con edificio di altra proprietà distinto alla particella n. 233, a sud e ad est con Cortile Oliventani, da cui trae accesso.

CONSISTENZA

Il calcolo della consistenza è stato svolto sulla base dei criteri generali previsti dall'allegato C, del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, recante "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T). L'immobile oggetto di stima rientra tra le unità del gruppo R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	71,72 mq	98,78 mq	1,00	98,78 mq	2,50 m	Piano Terra
Abitazione	72,95 mq	99,02 mq	1,00	99,02 mq	2,95 m	Piano Primo
Vano Scala	4,75 mq	8,47 mq	1,00	35,85 mq	2,76 m	Piano Primo
Soffitta	17,54 mq	24,70 mq	0,50	12,35 mq	2,12 m	Piano Secondo
Lavanderia	26,83 mq	36,65 mq	1,00	36,65 mq	2,80 m	Piano Secondo
Terrazzo	18,07 mq	22,04 mq	0,30	6,61 mq	0,00 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				289,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,26 mq		

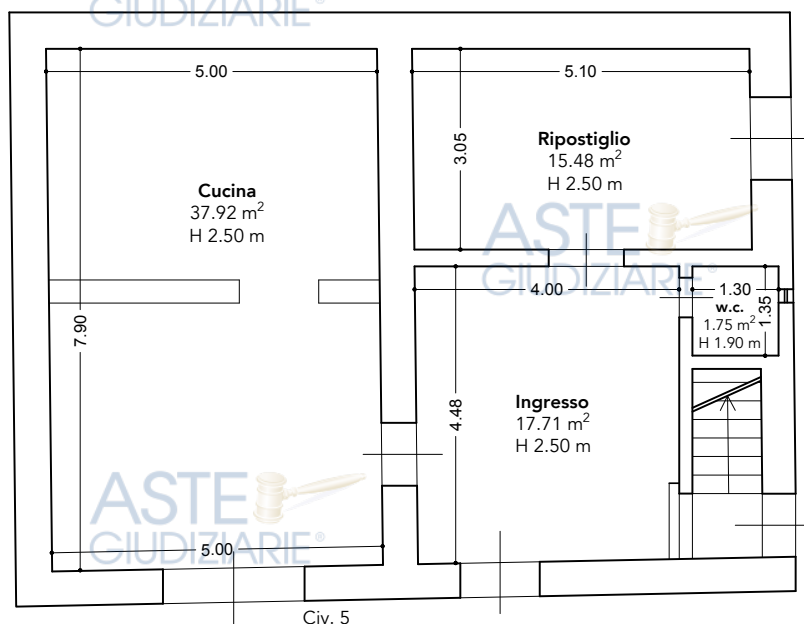
Il bene possiede le caratteristiche per essere divisibile in natura.

Si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi (All. 3) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del sopralluogo.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



C.le Olivetani

ASTE
GIUDIZIARIE®

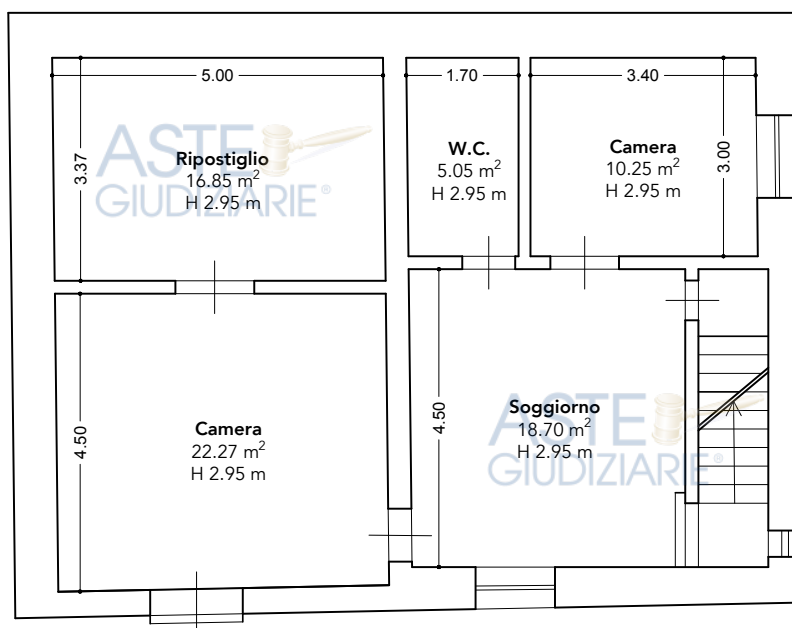
C.le Olivetani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



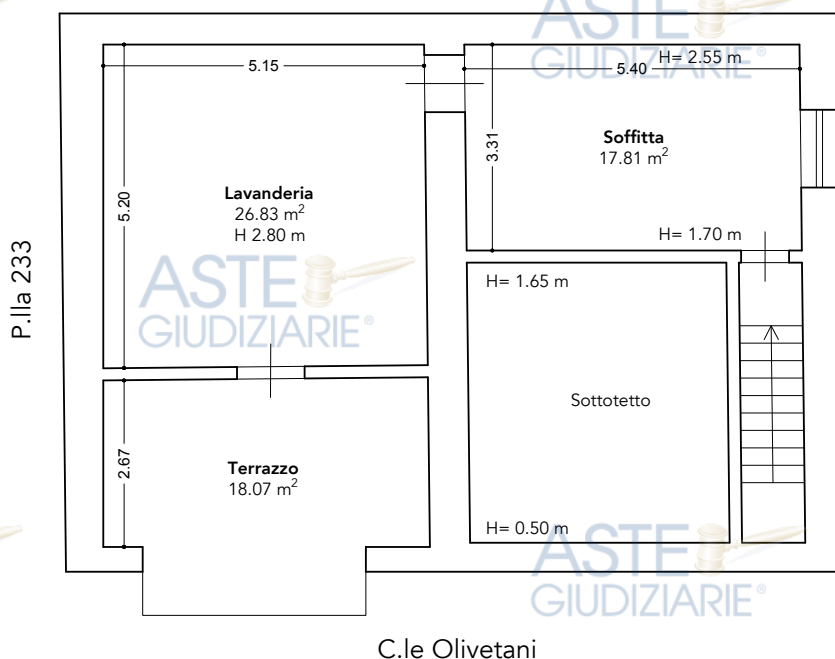
C.le Olivetani

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.le Olivetani

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1960 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 230, Sub. 5 - 7 Piano T-1-2
Dal 14/08/1960 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 231, Piano T-1-2
Dal 30/10/2006 al 14/05/2025	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 230 - 231, Sub. 5 - 7 Categoria A4, Cl.4, Cons. 10 Sup. cat. 295 mqRendita € 247,90 Piano T-1-2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale storica, della planimetria catastale attuale e dell'estratto di mappa catastale (All. 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MU	230	5									
					A4	4	10	295 mq	247,9 €	T-1-2	
	231	7									

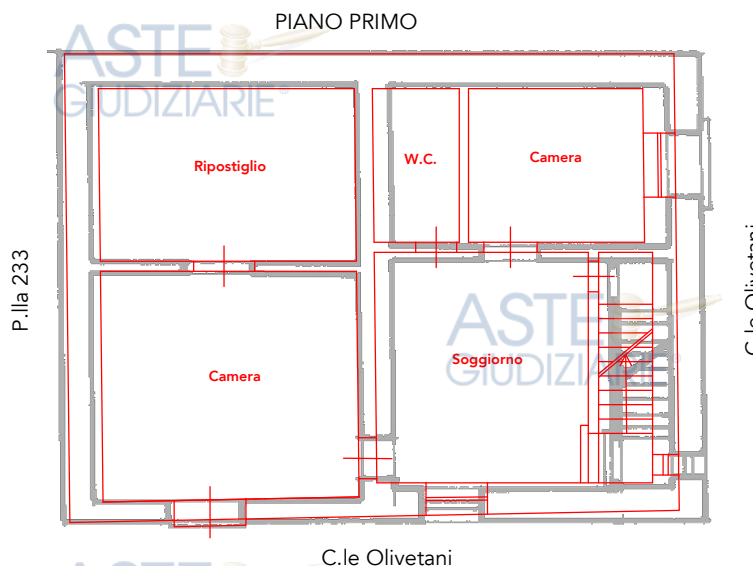
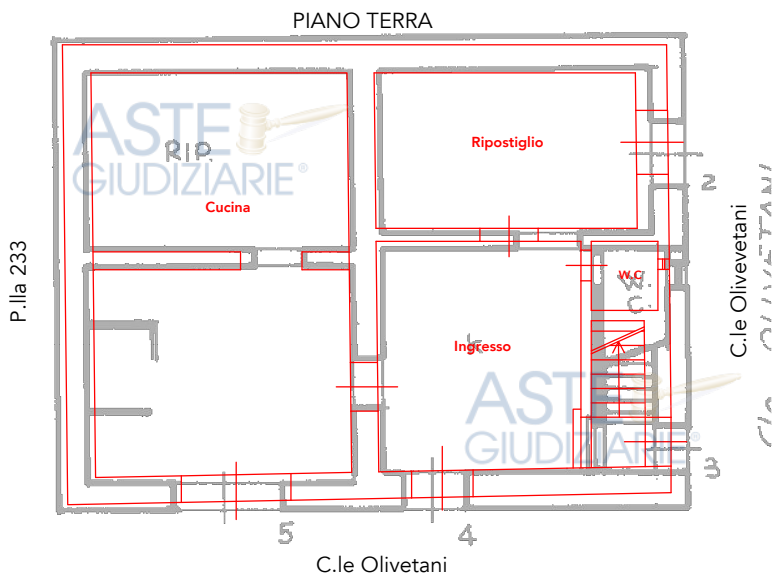
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale sono emerse le difformità sotto elencate, evidenziate graficamente nell'elaborato planimetrico sottostante denominato "sovrapposizione tra planimetria catastale e planimetria dello stato dei luoghi" (All. 5), nel complesso catastalmente assimilabili ad un intervento di diversa distribuzione interna.

- Piano terra: demolizione di un piccolo vano posto entrando a sinistra dal civico n. 5 e della porzione di muro compresa tra quota + 1,00 metri dal pavimento e il soffitto posto nel vano attualmente destinato a cucina, al fine di realizzare un unico ambiente;
- Piano primo: realizzazione di un nuovo bagno e trasformazione in finestra della originaria porta-finestra con affaccio a petto posta nella camera più piccola mediante la chiusura della porzione inferiore dell'apertura.
- Piano secondo: nessuna difformità

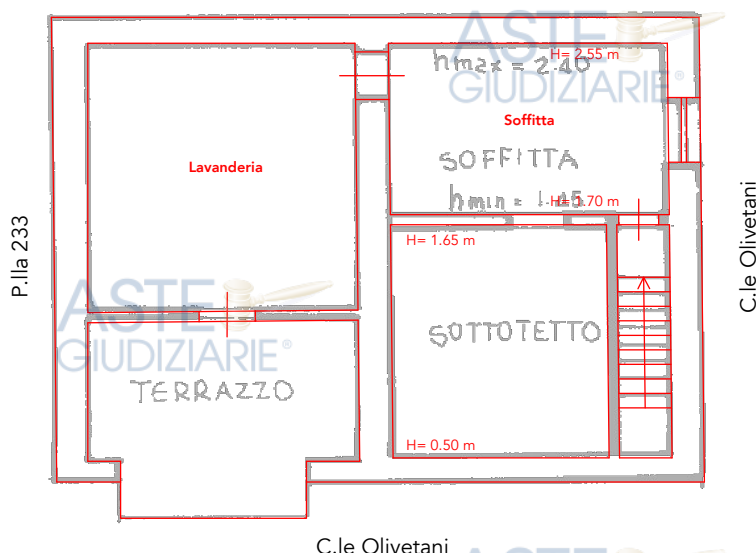
SOVRAPPOSIZIONE TRA
PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



Legenda

- Stato di fatto
- Planimetria Catastale

PIANO SECONDO



Legenda

- Stato di fatto
- Planimetria Catastale

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre effettuare nuova denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, i cui costi vengono detratti dal prezzo di stima.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'immobile versa in discreto stato conservativo.

Dal punto di vista igienico-sanitario si evidenziano condizioni di insalubrità degli ambienti al piano primo, dove sono presenti tracce di umidità di origine non accertata in prossimità del bagno e della camera da letto singola adiacente, che comportano la presenza di aria insalubre.

Inoltre, si evidenzia la non conformità ai requisiti igienico-sanitari dei due servizi igienici esistenti, atteso che quello posto al piano terra ha un'altezza utile inferiore a quella di ml 2,40 prevista per legge e quello al piano primo risulta privo di aerazione naturale diretta e/o meccanica.

Alla luce delle condizioni sopra descritte, al fine di adeguare l'immobile ai requisiti igienico-sanitari si rende necessario effettuare i seguenti interventi:

- Trattamento deumidificante delle pareti al piano primo ed eliminazione delle cause di umidità;
- Adeguamento normativo dei servizi igienici: per il bagno posto al piano terra dovrà valutarsi un suo spostamento in una posizione più funzionale e conforme alle normative vigenti, garantendo l'altezza minima richiesta e un adeguato ricambio d'aria, mentre per il bagno posto al piano primo, risultando privo di aerazione, potrà essere realizzato un sistema di ventilazione meccanica forzata conforme alla normativa vigente (minimo 0,5 volumi/ora, secondo il D.M. 5 luglio 1975);
- Adeguamento dell'impianto elettrico: in assenza del certificato di conformità, si rende necessario procedere con la verifica, l'eventuale messa a norma e il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a cura di un'impresa abilitata, in conformità al D.M. 37/2008.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta una struttura portante in muratura costituita da conci di tufo squadrate e pietrame, solai in latero-cemento e scala di collegamento tra i piani in calcestruzzo armato. La copertura è a due falde inclinate aventi differenti quote e pendenze. Entrambi i solai di copertura sono realizzati con struttura di travi in legno, tavolato in legno e manto in coppi siciliani.

Le altezze interne sono le seguenti: 2,50 m al piano terra; 2,95 m al piano primo; un'altezza variabile al piano secondo, e in particolare un'altezza media di 2,12 metri nel vano soffitta e di 2,80 m. nel vano lavanderia.

Al di sopra della lavanderia si trova un vano sottotetto di altezza inferiore a 1,25 metri accessibile mediante una scala mobile a pioli in legno, non rilevante dal punto di vista della consistenza catastale.

La facciata esterna è rifinita con intonaco grezzo a base di calce, con rivestimento basamentale in pietra.

Le pareti interne sono intonacate con finitura civile e tinteggiate con pittura lavabile per interni.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, dotati di persiane oscuranti in alluminio.

La porta di ingresso è di tipo tamburato in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, non risulta corredato da certificazione di conformità, così come l'impianto idrico, anch'esso sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica cittadina.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante collegamento alla rete fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1960 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gaetano Lunetta	17/09/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiusa Scalafani (PA)	17/09/1960	6539	232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	24/09/1960	29316	23401
Dal 14/08/1984 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione regolata da testamento olografo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	11/09/1987	25493	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Corleone (PA)	14/08/1984	254	182

Dal 30/10/2006 al
14/05/2025

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Salerno Cardillo Franco	30/10/2006	10306	4450
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	08/11/2006	39203	

Il titolo di proprietà degli esecutati e i titoli di provenienza sono stati acquisiti dallo scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione (**All. 6 e 7**).

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 dalla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà attuale risulta invariata.
- Si evidenzia la necessità di effettuare riunione di usufrutto del diritto di abitazione vitalizio in favore di **** Omissis ****, deceduto in data 12.05.2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio provinciale - Territorio, (**All. 8**) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 08/11/2006
Reg. gen. 69123 - Reg. part. 21316
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Dott. Franco Salerno Cardillo
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 10305
N° raccolta: 4449

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 08/04/2025
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 13614
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Chiusa Sclafani, approvato con D.A. n. 225/D.R.U. del 16/04/1993, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 29 del 12.06.1993, l'edificio ricade in zona "B2 - Area di urbanizzazione recente da completare", disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6216 del 04/06/2025 (**All. 9**).

L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii.;

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, nella sua attuale conformazione, deriva dalla fusione in un'unica unità immobiliare di due distinte unità edilizie limitrofe originariamente identificate al foglio di mappa M.U. particella n. 230 e particella n. 231 sub 2 e 4.

In data antecedente al 01/09/1967 la costruzione era costituita nel modo seguente:

- Particella 230: composta da piano terra (sub 2), primo e secondo (sub 4)
- Particella 231: composta da piano terra.

La costruzione dell'immobile originariamente identificato con la particella n. 230 è databile in epoca antecedente al 1942, come documentato dalle schede catastali n. 6877288 e n. 6877287 del 30/12/1939 (**All. 10**) intestate a **** Omissis ****, mentre relativamente all'immobile originariamente identificato alla particella 231 non è stata riscontrata la presenza di una planimetria catastale storica.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti ed estrazione copia trasmessa al Comune di Chiusa Sclafani in data 30.05.2025 prot. n. 5939, è emersa l'esistenza della pratica di sanatoria edilizia prot. n. 2745 del 28/03/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985 (**All. 11**), presentata dal sig. **** Omissis ****, relativa alle opere di tipologia 1 ultimate nell'anno 1974 e consistenti nell'ampliamento in sopraelevazione dei piani primo e secondo in assenza di titolo abilitativo sull'immobile originariamente identificato con la particella 231, per una superficie utile abitabile di mq 66,15 e una superficie non residenziale di mq 17,64.

All'interno della pratica di sanatoria è stata riscontrata la presenza della seguente documentazione (**All. 11**):

- Relazione tecnica illustrativa;
- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di idoneità statica;
- Attestazioni di versamento dell'oblazione;

L'istanza di sanatoria risulta procedibile.

La documentazione che dovrà ancora essere integrata per la definizione della pratica di sanatoria è la seguente:

- Versamento degli oneri concessori residui, che alla data del 10.06.2025 sono pari a € 295,52.
- Perizia Giurata ex art. 28 L.R. 16/2016

In data successiva alla presentazione dell'istanza di sanatoria e antecedente al 25/10/1993 è stato eseguito un intervento edilizio che ha dato luogo all'immobile attuale, consistente nella fusione in un'unica unità immobiliare delle due unità originariamente identificate con le particelle 230 e 231 e contestuale variazione della destinazione d'uso del piano terra della particella 230 da legnaia/stalla ad abitazione, come risulta dalla denuncia di variazione catastale prot. n. PA0229616, del 25/10/1993 acquisita agli atti il 14/08/2006 (rif. pratica 53732.1/1993).

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e lo stato legittimo risultante sia dagli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione in sanatoria che dalla planimetria catastale storica del 30.12.1939 sono quindi emerse le seguenti difformità edilizie, visualizzate nelle apposite planimetrie denominate "planimetria delle difformità tra stato dei luoghi e stato legittimo" (**All. 12**):

- Fusione delle due unità originarie in un'unica unità immobiliare;

- Variazione della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del piano terra della porzione originariamente censita con la particella 231 e da legnaia/stalla ad abitazione del piano terra della porzione originariamente censita con la particella 230;
- Modifica della distribuzione interna;
- Modifiche strutturali consistenti nella demolizione di una porzione di setto murario avente funzione portante al piano terra della particella 231;
- Variazione dei prospetti;

Tali difformità, nel complesso assimilabili alle variazioni essenziali di cui all' art. 32 DEL d.p.r. 380/01, ovvero di ristrutturazione edilizia in difformità dal titolo abilitativo di cui all' art. 33 del D.P.R. 380/01, risultano suscettibili di essere regolarizzate in applicazione dell' art. 37 del D.P.R. 380/01, mediante SCIA in sanatoria, che richiede la verifica di conformità ed il versamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento di valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro, salvo quantificazione di eventuale congruaggio a seguito di istruttoria edilizia, previa acquisizione del parere di competenza dell' ente preposto alla tutela del vincolo sismico e/o redazione di un nuovo certificato di idoneità statica alla luce delle modifiche strutturali eseguite in data successiva alla presentazione dell' istanza di sanatoria, i cui costi sono detratti dal prezzo finale di stima.

Alla data odierna non sono stati emessi provvedimenti repressivi in ordine alle difformità descritte.

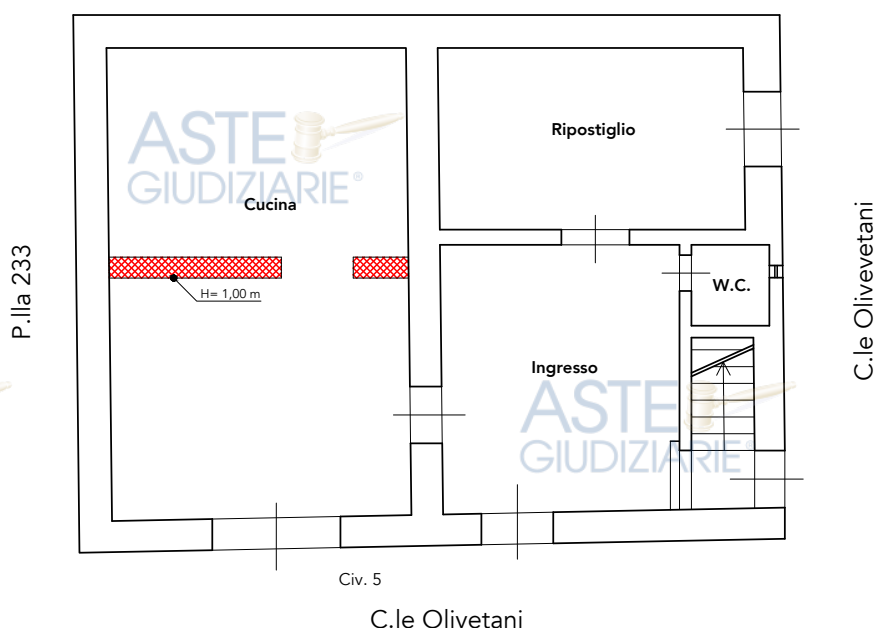
Per l' immobile non risulta un certificato di abitabilità e/o agibilità.

Alla luce di quanto sopra descritto, l' immobile non risulta in atto regolare per la legge n° 47/1985 in quanto occorre definire l' iter di rilascio della concessione in sanatoria prot. n. 2745 del 28/03/1986 e regolarizzare le modifiche intervenute successivamente alla presentazione della suddetta istanza di sanatoria.

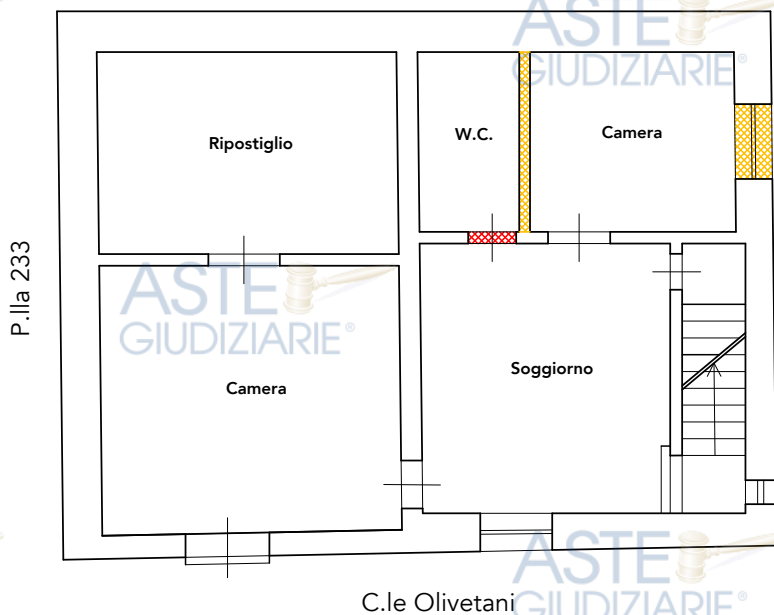
L' immobile risulta tuttavia commerciabile, in quanto l' istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 risulta procedibile e le ulteriori variazioni essenziali accertate sono suscettibili di essere sanate con ricorso alla sanatoria cd. "ordinaria" mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ex art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE TRA STATO DEI LUOGHI E LO STATO LEGITTIMO

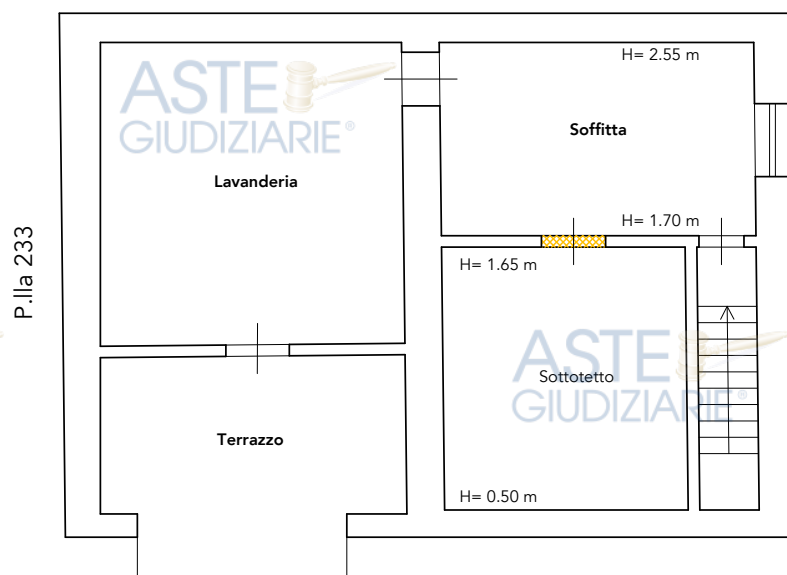
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



C.le Olivetani

C.le Olivetani

Legenda

-  Demolizioni Eseguite
-  Costruzioni Eseguite

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Piena ed intera proprietà di un immobile a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Chiusa Sclafani (PA), Cortile Oliventani n. 5, piano T-1-2, composto da 10 vani catastali, attualmente così distribuiti: al piano terra una cucina, un ingresso, un ripostiglio e un w.c.; al primo piano due camere da letto, un soggiorno, un ripostiglio e un bagno; al secondo piano una lavanderia, una soffitta e una terrazza.

Ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Chiusa Sclafani (PA), nelle immediate vicinanze della piazza principale, in un'area a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici in linea servita dai principali sottoservizi urbani e di illuminazione pubblica, costituita da una rete di vicoli e strade secondarie di dimensioni ridotte, tipiche del tessuto urbano storico.

Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 232, a ovest con edificio di altra proprietà identificato con la particella n. 233, a sud e ad est con Cortile Oliventani, da cui trae accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 230 sub 5 e part. 231 sub 7 (graffate), Categoria A4, classe 4, consistenza 10 vani, rendita euro 247,90.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, 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 all'immobile oggetto della stima.

Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di mercato con il metodo del confronto di mercato, si è fatto ricorso alla ricerca di negozi giuridici di immobili con caratteristiche simili rogati nella stessa zona, in un periodo prossimo a quello della stima, tramite ispezione dei dati sui valori immobiliari dichiarati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul portale borsinoimmobiliare.it (**All. 13**), nonché attraverso ulteriori ricerche effettuate sui principali portali di annunci immobiliari.

Il valore unitario €/mq minimo per la tipologia residenziale abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, indicato nella Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, risulta pari a € 380/mq, mentre quello massimo è pari a € 560/mq.

Il valore unitario €/mq minimo per la medesima tipologia residenziale, indicato sul sito Borsino Immobiliare.it, risulta pari a € 378/mq, mentre quello massimo è pari a € 579/mq.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche, valutata la necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento igienico-sanitario e di adempiere alle procedure edilizie finalizzate alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione del 25 % rispetto al valore minimo unitario di 380 €/mq, determinando così un valore di mercato unitario di 285 €/mq.

Alla valutazione determinata sulla base del prezzo unitario sono state inoltre applicate le seguenti decurtazioni:

- Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle difformità edilizie e la definizione dell'istanza di sanatoria;
- Sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria e di istruttoria;
- Le spese tecniche per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione di tipo popolare sita in Chiusa Sclafani (PA) - Cortile Olivetani n. 5, piano T-1-2	289,26 mq	285,00 €/mq	€ 82.439,10	100,00%	€ 82.439,10
				Valore di stima:	€ 82.439,10

Valore di stima: € 82.439,10

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per la definizione dell'istanza di sanatoria edilizia	2500,00	€
Oneri Concessori istanza di sanatoria L. 47/85 residui alla data odierna	295,52	€
Spese tecniche per SCIA in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/01	2500,00	€
Sanzione pecuniaria SCIA in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/01 (salvo conguaglio)	516,00	€
Diritti di segreteria e istruttoria SCIA in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/01	30,00	€
Certificato di idoneità statica	1500,00	€
Denuncia di aggiornamento della planimetria catastale - Docfa	600,00	€
Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.	200,00	€
Deprezzamento complessivo	8141,52 €	€

Valore di stima finale: € 74.297,58

Sulla scorta del valore di mercato come sopra determinato, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, osservando come tali differenze possano concretizzarsi nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Prezzo base d'asta : € 66.867,82

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 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tripoli Vincenzo Luca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piena ed intera proprietà di un immobile a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Chiusa Sclafani (PA), Cortile Oliventani n. 5, piano T-1-2, composto da 10 vani catastali, attualmente così distribuiti: al piano terra una cucina, un ingresso, un ripostiglio e un w.c.; al primo piano due camere da letto, un soggiorno, un ripostiglio e un bagno; al secondo piano una lavanderia, una soffitta e una terrazza.

Ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Chiusa Sclafani (PA), nelle immediate vicinanze della piazza principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 230 sub 5 e part. 231 sub 7, Categoria A4, classe 4, consistenza 10 vani, rendita euro 247,90.

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

Destinazione urbanistica: nel P.R.G. vigente del Comune di Chiusa Sclafani approvati con D.A. n. 225/DRU del 16/04/1993, pubblicato sulla GURS n. 29 del 12.06.1993, l'edificio ricade in zona "B2 - Area di urbanizzazione recente da completare", disciplinato dal art. 15 delle N.T.A., come risulta dal Certificato di Destinazione urbanistica prot. n. 6216 del 04/06/2025.

L'immobile ricade in un'area sottoposta a vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii.;

Prezzo base d'asta : € 66.867,82



ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Immagini satellitari e sovrapposizione mappa catastale;
- N° 2 - Documentazione fotografica;
- N° 3 - Planimetria stato dei luoghi;
- N° 4 - Certificati Catastali;
- N° 5 - Sovrapposizione planimetria catastale- stato dei luoghi;
- N° 6 - Titolo di proprietà degli esecutati;
- N° 7 - Titoli di provenienza;
- N° 8 - Ispezione ipotecaria;
- N° 9 - Certificato di destinazione urbanistica;
- N° 10 - Planimetria catastale storica part. 230;
- N° 11 - Pratica di Sanatoria L. 47/85 part. 231;
- N° 12 - Planimetria delle difformità edilizie;
- N° 13 - Valori immobiliari;
- N° 14 - Verbale di primo accesso;
- N° 15 - Ricevute di invio della bozza della relazione alle parti.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione economica e popolare

Ubicazione:

Chiusa Sclafani (PA) - Cortile Olivetani n.5, piano T-1-2

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Abitazione economica e popolare identificata al N.C.E.U. al Foglio MU, particella 230 sub. 5 e particella 231 sub 7 (graffate), Categoria A4

Superficie

289,26 mq

Stato conservativo:

Nel complesso, l'immobile versa in discreto stato conservativo. Dal punto di vista igienico-sanitario si evidenziano condizioni di insalubrità degli ambienti al piano primo, dove sono presenti tracce di umidità di origine non accertata in prossimità della camera da letto singola e del bagno, che comportano la presenza di aria insalubre. Inoltre, si evidenzia la non conformità ai requisiti igienico-sanitari dei due servizi igienici esistenti, atteso che quello posto al piano terra ha un'altezza utile inferiore a quella prevista per legge e quello al piano primo risulta privo di aerazione naturale diretta e/o meccanica.

Alla luce delle condizioni sopra descritte, al fine di adeguare l'immobile ai requisiti igienico-sanitari si rende necessario effettuare i seguenti interventi:

- Trattamento deumidificante delle pareti al piano primo ed eliminazione delle cause di umidità;
- Adeguamento normativo dei servizi igienici: per il bagno posto al piano terra dovrà valutarsi un suo spostamento in una posizione più funzionale e conforme alle normative vigenti, garantendo l'altezza minima richiesta e un adeguato ricambio d'aria, mentre per il bagno posto al piano primo, risultando privo di aerazione, potrà essere realizzato un sistema di ventilazione meccanica forzata conforme alla normativa vigente (minimo 0,5 volumi/ora, secondo il D.M. 5 luglio 1975);
- Adeguamento dell'impianto elettrico: in assenza del certificato di conformità, si rende necessario procedere con la verifica, la messa a norma e il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, a cura di un'impresa abilitata, in conformità al D.M. 37/2008.

Descrizione:

Piena ed intera proprietà di un immobile a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Chiusa Sclafani (PA), Cortile Olivetani n. 5, piano T-1-2, composto da 10 vani catastali, attualmente così distribuiti: al piano terra una cucina, un ingresso, un ripostiglio e un w.c.; al primo piano due camere da letto, un soggiorno, un ripostiglio e un bagno; al secondo piano una lavanderia, una soffitta e una terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 230 sub 5 e part. 231 sub 7 (graffate), Categoria A4, classe 4, consistenza 10 vani, rendita euro 247,90.

Ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Chiusa Sclafani (PA), nelle immediate vicinanze della piazza principale, in un'area a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici in linea servita dai principali sottoservizi urbani e di illuminazione pubblica, costituita da una rete di vicoli e strade secondarie di dimensioni ridotte, tipiche del tessuto urbano storico.

Confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato con la particella catastale n. 232, a ovest con un edificio distinto alla particella catastale n. 233, a sud e ad est con Cortile Olivetani, da cui trae accesso.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

Occupato dagli esecutati

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 08/11/2006
Reg. gen. 69123 - Reg. part. 21316
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Dott. Franco Salerno Cardillo
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 10305
N° raccolta: 4449

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 08/04/2025
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 13614
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****