

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Consistenza LEGITTIMA e/o sanabile	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21



INCARICO

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un' immobile ubicato ad Altavilla Milicia (PA), in via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3, composto da 6 vani catastali così distribuiti: una cucina, una zona pranzo, un w.c. e ripostiglio al piano terra; due camere da letto al piano primo; un soggiorno, un salotto e w.c. al piano secondo; un ripostiglio, una veranda e una terrazza al piano terzo.

Confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato dalla particella catastale n. 969, a sud con via Caporale Maggiore Antonino Bondì, da cui tra accesso, a ovest con altro edificio distinto alla particella catastale n. 1174 e a est con altro edificio individuato alla particella catastale n. 2940.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 2, p.lla 973.

Per l'immobile non è stata riscontrata l'esistenza di una pratica edile e/o di sanatoria.

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.



Vista aerea satellitare



ASTE GIUDIZIARIE®

Si riporta la documentazione fotografica dei luoghi (v. all. 2) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del primo accesso.



Foto 1 - Prospetto



Foto 2 - Cucina - PT



Foto 3 - Camera - P1



Foto 4 - Camera - P1



Foto 5 - Salotto - P2



Foto 6 - Scala



Foto 7 - Veranda - P3



Foto 8 - Veranda - P3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondi n. 3, piano T-1-2-3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato dalla particella catastale n. 969, a sud con via Caporale Maggiore Antonino Bondi, da cui tra accesso, a ovest con altro edificio distinto dalla particella catastale n. 1174 e a est con altro edificio individuato dalla particella catastale n. 2940.

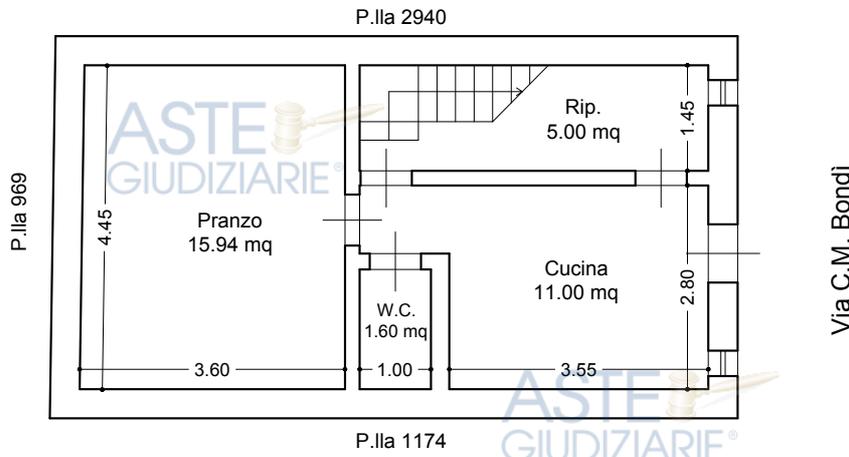
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	33,55 mq	45,52 mq	1	45,52 mq	3,00 m	Piano Terra
Abitazione	31,05 mq	42,90 mq	1	42,90 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	2,75 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	31,05 mq	42,90 mq	1	42,90 mq	3,00 m	Piano Secondo
Balcone scoperto	2,75 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Piano Secondo
Ripostiglio	15,95 mq	21,96 mq	0,30	6,58 mq	3,00 m	Piano Terzo
Veranda	9,24 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	3,00 m	Piano Terzo
Terrazzo	9,55 mq	11,37 mq	0,30	3,41 mq	3,00 m	Piano Terzo
Totale superficie convenzionale:				145,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,51 mq		

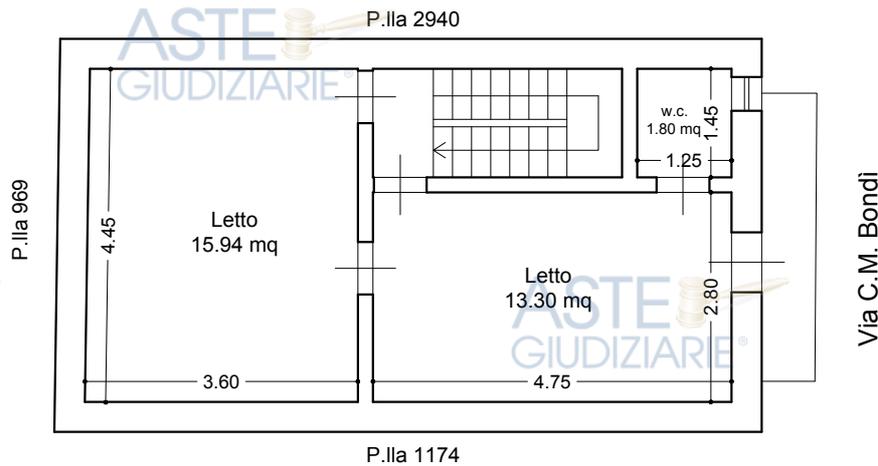
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

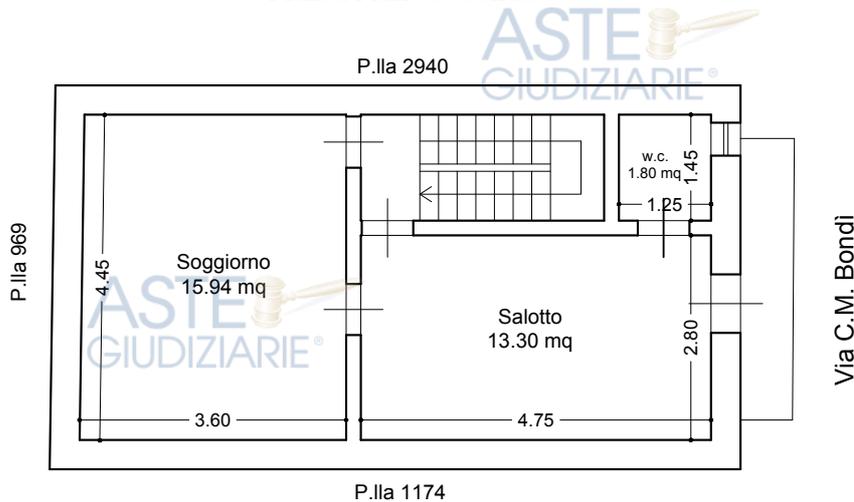
Pianta Piano Terra



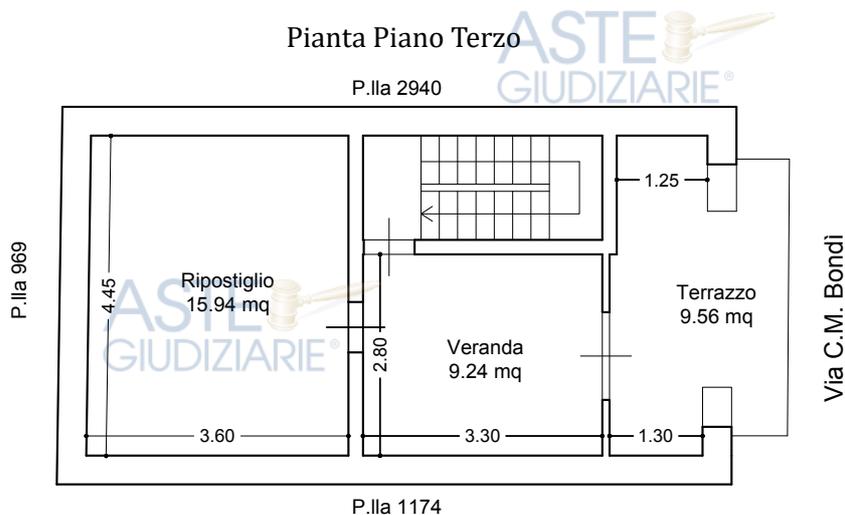
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1996 al 12/06/2007	**** Omissis **** Diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 973 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 173,53 Piano T-1-2-3
Dal 12/06/2007	**** Omissis **** Diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 973 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 173,53 Piano T-1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale storica (**all. 4**) e dell'estratto di mappa catastale (**all. 5**).

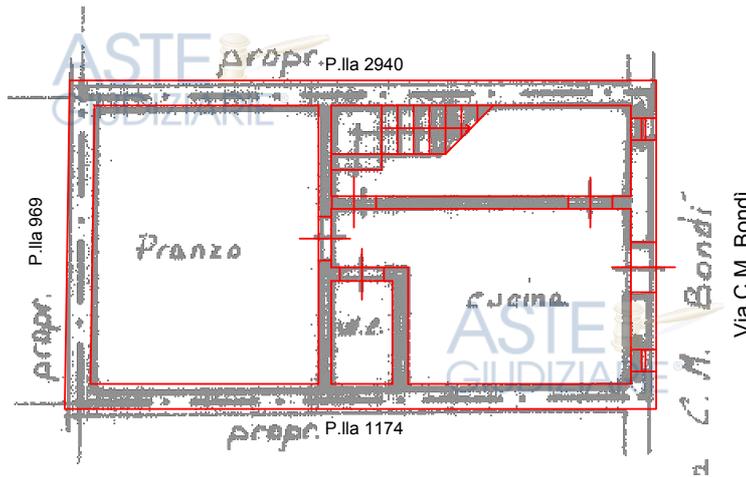
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	973			A4	4	6	153 mq	173,53 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

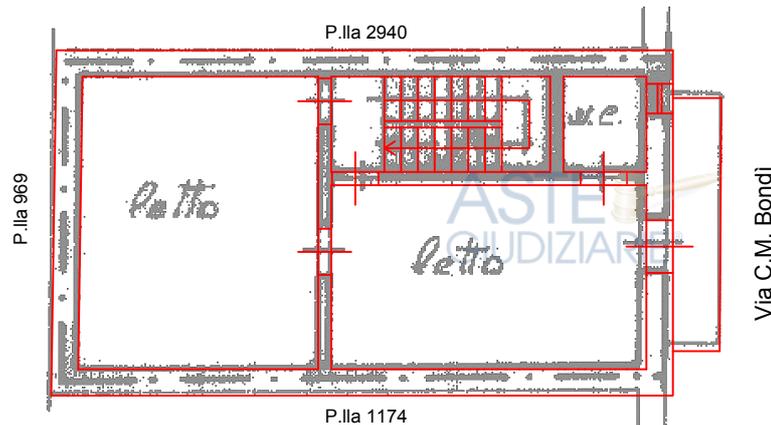
Sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti (**all. 6**) non sono state riscontrate difformità.

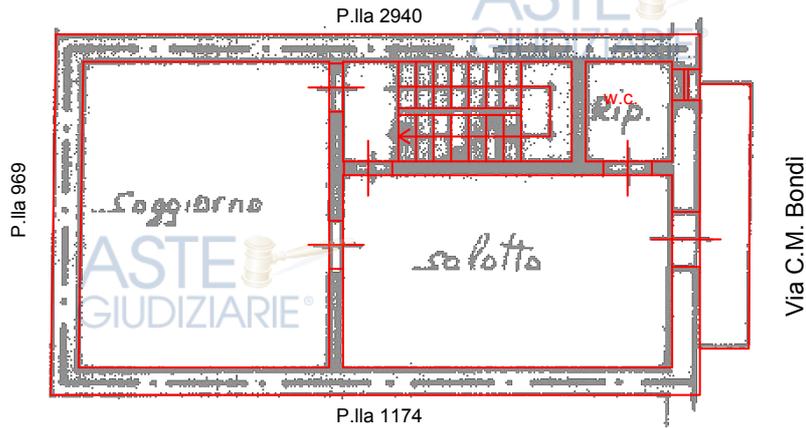
Pianta Piano Terra



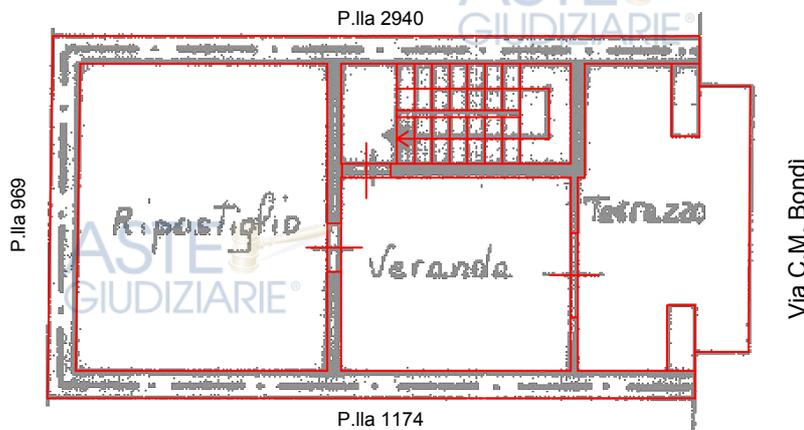
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessimo stato conservativo, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture.

Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria mirato al ripristino dell'intradosso dei solai interni e dei balconi, all'ammodernamento dei servizi igienici e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio gode di una sola esposizione: la facciata principale su Via Caporale Maggiore Antonino Bondì è orientata a Sud.

L'altezza utile interna dei piani è pari a 3,00 metri.

La struttura verticale portante è di tipo in telaio in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in latero cemento gettato in opera.

La copertura è piana praticabile.

La facciata esterna è rifinita con intonaco a base di intonaco tipo Livigni.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, tinteggiate con pittura lavabile.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo e oscuranti del tipo a persiana in legno ad ante battenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala interna di collegamento è rifinita con rivestimento in marmo.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, non dotato di certificazione di conformità.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, non dotato di certificazione di conformità.

Non è dotato di posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1954 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anthony Affatigato	19/07/1954	233	71
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/09/1954	22727	19937
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	01/09/1954	346	212
Dal 08/09/1996 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Termini Imerese	20/08/2002	32299	25073
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Termini Imerese	13/03/2000	15	447

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Fogazza Dario	12/06/2007	202896	3097

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	26/07/2007	49546	31628

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	28/06/2007	31828	1

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Palermo il 26/06/2007
 Reg. gen. 49547 - Reg. part. 12268
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Fogazza Dario
 Data: 12/06/2007
 N° repertorio: 202897
 N° raccolta: 3098

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Termini Imerese il 18/06/2024
 Reg. gen. 29581 - Reg. part. 23797
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Altavilla Milicia l'edificio ricade in Z.T.O. "B1" tessuti urbani completati e/o in via di completamento, disciplinato dall'art. 19 delle N.T.A., come risulta dal Certificato di Destinazione urbanistica prot. n. 3 del 21/01/2025 (**All. 7**), in cui è previsto un indice fondiario massimo di 5mc/mq.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile e/o abitabile.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Altavilla Milicia, fornendo i dati dei proprietari e l'indirizzo dell'immobile, non è emersa l'esistenza di una pratica edile né di sanatoria, come risulta dalla comunicazione prot. 20241223132758 del 23.12.2024 (**All. 8**), con cui l'U.T.C. del Comune di Altavilla Milicia comunica l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato.

Onde determinare la legittimità dell'immobile alla data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967, lo scrivente CTU ha condotto un'indagine tecnica della quale si riassume l'esito:

- Dagli accertamenti catastali effettuati presso l'archivio provinciale dell'Agenzia del Territorio è emersa la presenza della planimetria catastale scheda n. 0667984 (**All. 9**) del 30.12.1939, dalla quale risulta che in data antecedente al 1942 l'immobile era costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra oltre soppalco con altezza massima pari a 5.60 metri. E' stata inoltre riscontrata la planimetria scheda n. 1171539 del 15.03.1993 (**All. 10**) la cui consistenza corrisponde a quella attuale.
- Dagli accertamenti eseguiti sulle riprese aereofotogrammetriche storiche (**All. 11**) è emerso che alla data del 1967 l'immobile risultava verosimilmente costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra con copertura a falda inclinata e un piccolo terrazzo scoperto al piano primo.
- Dagli atti di compravendita risalenti ad epoche remote non si riscontrano elementi mediante i quali risulta possibile accertare la data di costruzione dell'edificio nella sua attuale consistenza. Infatti, nell'atto di compravendita del 1954 (**All. 12**) non risulta nessun riferimento alla consistenza dell'immobile.
- Alla data del settembre del 1967 l'immobile ricadeva in area interna al centro abitato del Comune di Altavilla Milicia.
- Da un esame visivo delle caratteristiche costruttive emerge che la tipologia costruttiva attuale non risulta compatibile con quella degli edifici di remota costruzione tipica dei luoghi.

Alla luce degli accertamenti eseguiti, si ritiene verosimile che in data successiva al 1967 e antecedente al 1993 l'immobile sia stato oggetto di un intervento di sopraelevazione dei piani secondo e terzo, anche mediante demolizione e ricostruzione dei piani terra e primo e certamente mediante sostituzione della copertura a falda inclinata, e che tale intervento sia stato eseguito in assenza di titolo edilizio autorizzativo.

Per la regolarizzazione di tale intervento non risulta essere stata presentata alcuna istanza di sanatoria, benché l'immobile avrebbe potuto beneficiare delle possibilità introdotte dai condoni edilizi regolamentati dalle leggi seguenti:

- art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- 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);

Pertanto, alla data odierna l'immobile è da considerare REGOLARE dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la porzione relativa alla consistenza ante 1942, ovvero piano terra e soppalco, mentre si ritiene NON REGOLARE in ordine alla sopraelevazione dei piani primo, secondo e terzo.

L'immobile risulta pertanto commerciabile, in quanto parzialmente realizzato in data antecedente al 01.09.1967, salvo che per le modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva, per le quali si procede ad autonoma verifica di sanabilità.

All'interno delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Altavilla Milicia l'edificio ricade in Z.T.O. "B1" tessuti urbani completati e/o in via di completamento, disciplinato dall'art. 19 delle N.T.A., come risulta dal Certificato di Destinazione urbanistica prot. n. 3 del 21/01/2025 (All. 7), in cui è previsto un indice fondiario massimo di 5mc/mq.

Tuttavia, atteso che la legge regionale 13 agosto 2020 n. 19 ha abrogato la legge regionale 26 maggio 1978 n. 21 e, pertanto, in merito alla densità edilizia massima da considerare per le zone territoriali omogenee "B", per i casi previsti dall'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973 n. 21, si farà riferimento alla stessa legge regionale n. 21/1973, che prevede una densità fondiaria massima di mc/mq 8,00 e l'altezza massima di ml 11,00, come chiarito dal Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana con la nota prot. n. 13517 del 23.08.2021 (All. 13).

Come può evincersi dagli elaborati grafici (All. 14) di calcolo della consistenza attuale e di quella sanabile, risulta suscettibile di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, ovvero dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 introdotto dalla legge 105/2024 di conversione del decreto legge 69/2024 e recepito dalla L.R. 18 novembre 2024 n. 27, il mantenimento di un edificio composto da piano terra, primo e porzione del piano secondo.

Non è applicabile per l'aggiudicatario la possibilità di presentare sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, in quanto le ragioni del credito per cui si procede risalgono ad una data successiva all'entrata in vigore delle Leggi n. 47/1985, 724/94, 326/2003.

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

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** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3

Piena ed intera proprietà di un immobile ubicato ad Altavilla Milicia (PA), in via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3, composto da 6 vani catastali così distribuiti: una cucina, una zona pranzo, un w.c. e ripostiglio al piano terra; due camere da letto al piano primo; un soggiorno, un salotto e w.c. al piano secondo; un ripostiglio, una veranda e una terrazza al piano terzo. Confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato dalla particella catastale n. 969, a sud con via Caporale Maggiore Antonino Bondì, da cui tra accesso, a ovest con altro edificio distinto dalla particella catastale n. 1174 e a est con altro edificio individuato dalla particella catastale n. 2940. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 2, p.lla 973.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 973, Categoria A4.

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

Valore di stima del bene: € 74.320,02

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 rogitati 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

Il valore unitario €/mq medio 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 € 570/mq, mentre quello massimo è pari a € 770/mq.

Il valore unitario €/mq minimo per la medesima tipologia residenziale, indicato sul sito Borsino Immobiliare.it, risulta pari a € 608,00/mq, mentre quello massimo è pari a € 783/mq.

Considerato il cattivo stato di conservazione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche, si è ritenuto opportuno adottare un valore unitario di € 589/mq, ottenuto come media tra il valore minimo O.M.I. e quello fornito dal sito Borsino Immobiliare.it.

Atteso che l'immobile presenta opere abusive e non sanabili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione della porzione legittima e/o sanabile dell'immobile, la cui consistenza è riepilogata nella tabella che segue, decurtando dal valore così determinato il costo degli onorari professionali e delle opere edili per la rimessione in pristino delle porzioni non sanabili calcolato attraverso la redazione del computo metrico dei lavori redatto sulla scorta del prezzario regionale opere pubbliche della Regione Siciliana dell'anno 2024 (All. 15).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,55 mq	45,52 mq	1	45,52 mq	3,00 m	Piano Terra
Abitazione	31,05 mq	42,90 mq	1	42,90 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	2,75 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	25,18 mq	33,45 mq	1	33,45 mq	3,00 m	Piano Secondo
Terrazzo	9,72 mq	12,05 mq	0,30	3,61 mq	0,00 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				126,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,18 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Immobile Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondi n. 3, piano T-1-2-3	126,18 mq	589,00 €/mq	€ 40.197,50	100,00%	€ 74.320,02
				Valore di stima:	€ 74.320,02

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere edili remissione in pristino	16.584,38	€
Spese tecniche progetto di remissione in pristino	2.000,00	€
Spese tecniche progetto di sanatoria	3.000,00	€
Oneri SCIA in sanatoria (Valore minimo soggetto a rideterminazione da parte dell'Ente)	516,00	€

Valore finale di stima: € 52.219,64

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 23/01/2025

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

- N° 1 - Immagini satellitari e sovrapposizione mappa catastale;
- N° 2 - Documentazione fotografica;
- N° 3 - Planimetria stato dei luoghi;
- N° 4 - Visura catastale storica;
- N° 5 - Estratto di mappa catastale;
- N° 6 - Sovrapposizione planimetria catastale/stato dei luoghi;
- N° 7 - Certificato di Destinazione urbanistica;
- N° 8 - Nota prot. 2024-12-23 - 0024858 U.T.C. Comune di Altavilla Milicia;
- N° 9 - Planimetria catastale storica;
- N° 10 - Planimetria catastale attuale;
- N° 11 - Ripresa aerofotogrammetrica del 1967 SAS TD Srl;
- N° 12 - Titolo di provenienza;
- N° 13 - Nota prot. n.13517 del 23/08/2021 Dipartimento Urbanistica;
- N° 14 - Scheda di calcolo della consistenza;
- N° 15 - Computo metrico;
- N° 16 - Valori immobiliari;
- N° 17 - Titolo di proprietà;
- N° 18 - Verbale di accesso;
- N° 19 - Ispezione ipotecaria;
- N° 20 - Certificato anagrafico di stato civile;
- N° 21 - Ricevuta di invio relazione all'esecutato;



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondi n. 3, piano T-1-2-3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 973, Categoria A4

Piena ed intera proprietà di un'immobile ubicato ad Altavilla Milicia (PA), in via Caporale Maggiore Antonino Bondi n. 3, piano T-1-2-3, composto da 6 vani catastali così distribuiti: una cucina, una zona pranzo, un w.c. e ripostiglio al piano terra; due camere da letto al piano primo; un soggiorno, un salotto e w.c. al piano secondo; un ripostiglio, una veranda e una terrazza al piano terzo.

Confina a nord con un edificio di altra proprietà identificato dalla particella catastale n. 969, a sud con via Caporale Maggiore Antonino Bondi, da cui tra accesso, a ovest con altro edificio distinto dalla particella catastale n. 1174 e a est con altro, individuato dalla particella catastale n. 2940.

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Altavilla Milicia, non è stata riscontrata la presenza di pratiche edilizie o richieste di sanatoria per l'immobile in questione.

All'esito degli accertamenti edilizi, urbanistici, catastali, aereofotogrammetrici e dall'esame dei titoli giuridici di provenienza eseguiti nel corso dell'indagine è emerso che l'immobile è da considerare REGOLARE dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la porzione relativa alla consistenza ante 1942, ovvero piano terra e soppalco, mentre si ritiene NON REGOLARE in ordine alla sopraelevazione dei piani primo, secondo e terzo.

L'immobile risulta pertanto commerciabile, in quanto parzialmente realizzato in data antecedente al 01.09.1967, salvo che per le modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva, per le quali si procede ad autonoma verifica di sanabilità.

Risulta suscettibile di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, ovvero dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 introdotto dalla legge 105/2024 di conversione del decreto legge 69/2024 e recepito dalla L.R. 18 novembre 2024 n. 27, il mantenimento di un edificio composto da piano terra, primo e porzione del piano secondo.

Non è applicabile per l'aggiudicatario la possibilità di presentare sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, in quanto le ragioni del credito per cui si procede risalgono ad una data successiva all'entrata in vigore delle Leggi n. 47/1985, 724/94, 326/2003.

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

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

Destinazione urbanistica: nel P.R.G. vigente del Comune di Altavilla Milicia l'edificio ricade in Z.T.O. "B1" tessuti urbani completati e/o in via di completamento, disciplinato dall'art. 19 delle N.T.A. L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela:

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

Prezzo base d'asta: € 52.219,64

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione: Altavilla Milicia (PA) - Via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3

Diritto reale: Proprietà **Quota** 1/1

Tipologia immobile: Appartamento **Superficie** 145,51 mq
Identificato al catasto Fabbricati -
Fig. 2, Part. 973, Categoria A4

Stato conservativo: L'immobile versa in pessimo stato conservativo, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture. Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria mirato al ripristino dell'intradosso dei solai e dei sottobalconi, all'ammodernamento dei servizi igienici e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Descrizione: Piena ed intera proprietà di un'immobile ubicato ad Altavilla Milicia (PA), in via Caporale Maggiore Antonino Bondì n. 3, piano T-1-2-3, composto da 6 vani catastali così distribuiti: una cucina, una zona pranzo, un w.c. e ripostiglio al piano terra; due camere da letto al piano primo; un soggiorno, un salotto e w.c. al piano secondo; un ripostiglio, una veranda e una terrazza al piano terzo. Confina a nord con edificio di altra proprietà identificato dalla particella catastale n. 969, a sud con via Caporale Maggiore Antonino Bondì, da cui tra accesso, a ovest con edificio di altra proprietà distinto dalla particella catastale n. 1174 e a est con altro edificio individuato dalla particella catastale n. 2340. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 2, p.la 973.

Vendita soggetta a IVA: NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:** SI

Stato di occupazione: Libero

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 26/06/2007
Reg. gen. 49547 - Reg. part. 12268
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Fogazza Dario
Data: 12/06/2007
N° repertorio: 202897
N° raccolta: 3098

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 18/06/2024
Reg. gen. 29581 - Reg. part. 23797
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

