

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cancilla Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2015 del R.G.E.

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
*Partita IVA:* [REDACTED]  
*Via:* [REDACTED]  
[REDACTED] (PA)



## INCARICO

---

Con udienza del 13/11/2015, il sottoscritto Geom. Cancellia Claudia, con studio in Via Salvatore Quasimodo, 1 - 90019 - Trabia (PA), email geom.claudiacancilla@live.it, PEC claudia.cancilla@geopec.it, Tel. 329 35 82 004, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Petralia Angelo presso il Tribunale di Termini Imerese.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio n.4, edificio B, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano secondo del corpo "B", di un complesso residenziale con prospetto principale in via Giovanni Boccaccio, dalla quale ha accesso, costituito da unico piano cantinato, in gran parte vincolato a parcheggio, con autorimesse e cantinole, locali tecnici e vasca idrica, con sovrastanti due corpi di fabbrica "A" e "B", separati dalla corsia di accesso al piano cantinato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio n.4, edificio B, piano 2

## 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ATTO DI PERMUTA in data 17.12.2010, dinnanzi all'avv. [REDACTED] con studio in Bagheria, con cui i Sig.ri [REDACTED] già in possesso di Concessione Edilizia n. 41/10, con il



vincolo della solidarietà e della indivisibilità, subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva, cedono e trasferiscono a titolo di permuta alla società [REDACTED] piena proprietà dello spezzone di terreno sito nel territorio di Bagheria in C/da Angiò in cambio della piena proprietà di alcune unità immobiliari del CORPO A e B;

successivo VERBALE DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA in data 12.05.2011, dinnanzi all'avv. [REDACTED] con studio in Bagheria, con cui i Sig.ri [REDACTED] il sig. [REDACTED] danno atto del verificarsi degli effetti traslativi del trasferimento del terreno in favore della società del sig. [REDACTED]

RETTIFICA E VERBALE DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE in data 07.08.2012, dinnanzi all'avv. [REDACTED] con studio in Bagheria, con il quale si dà atto che la [REDACTED] ha ultimato e definito le unità immobiliari ricevute in permuta, in conformità ai progetti autorizzati e che la stessa ha rispettato tutti i patti e le condizioni stabiliti, inoltre ai fini dell'individuazione catastale si dà atto che la Sig.ra [REDACTED] possesso degli immobili identificati al foglio di mappa 14 part. 5605 sub. 14 e sub. 15, la Sig.ra [REDACTED] è in possesso degli immobili identificati al foglio di mappa 14 part. 5605 sub. 13 e sub. 16.

## CONFINI

L'intero l'alloggio, confina di prospetto con la via Giovanni Boccaccio, a sinistra guardando il prospetto con il vano scala del corpo "B", a destra con proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,55 mq	80,39 mq	1,00	80,39 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	5605	18		A2	2	5 vani	83 mq.	296,96	2	

### Corrispondenza catastale



I dati catastali individuati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene, come anche la planimetria catastale esistente corrisponde allo stato di fatto.

L'unica difformità riscontrata riguarda il numero civico, il quale non risulta caricato in visura, l'immobile infatti risulta sito in via Giovanni Boccaccio n.4 piano 2 scala B; quindi si è proceduto ad eseguire la variazione per l'aggiornamento del catastato per il numero civico.

Si fa presente che l'immobile in oggetto, distinto al foglio di mappa n.14 part. 5605 sub. 18 è in possesso di dotazioni condominiali e beni pertinenziali non menzionati nell'atto di pignoramento.

Infatti fanno parte dell'alloggio un posto auto, distinto al foglio di mappa n. 14 part. 5605 al sub. 23, un piccolo magazzino, distinto al foglio di mappa n. 14 part. 5605 al sub. 31 e una riserva idrica con locale autoclave, distinto al foglio di mappa n. 14 part. 5605 al sub. 4, posti al Piano Cantinato.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In riscontro alla richiesta inoltrata al COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DELLA REGIONE SICILIA in data 12.02.2016, si comunica con lettera del 19.02.2016 prot. n. 4208, che dagli atti di archivio risulta l'inesistenza di diritto di uso civico nel territorio del Comune di Bagheria.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica che risultano separati in elevazione, ma che emergono da un'unica struttura di piano cantinato. Di ciascun corpo in elevazione vi sono tre elevazioni fuori terra, piano terra, primo e secondo, oltre piano sottotetto, con collegamento verticale garantito da un corpo scala-ascensore, denominati rispettivamente scala A (corpo di sinistra guardando il prospetto di via Giovanni Boccaccio) e scala B (corpo di destra guardando il prospetto da Via Giovanni Boccaccio). In Ciascun Corpo, A e B, vi sono n.2 appartamenti per piano, complessivamente n. 12 appartamenti e n. 4 ambienti sottotetto.

I due corpi di fabbrica sono separati dalla rampa di accesso al piano cantinato, accessibile sempre dal corpo scala-ascensore, parte destinata ad autorimessa collettiva, magazzini e locale cisterna-autoclave.

L'intero corpo di fabbrica ha una struttura intelaiata, con fondazioni di tipo diretta a travi rovesce, solai ai vari piani del tipo misto con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi.

Copertura in parte piana e in parte a falde, opportunamente coibentata ed impermeabilizzata, rifinita con un manto di coppi.

I muri di tamponamento sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm.25, mentre i divisori interni sono stati realizzati con blocchi di calcestruzzo leggero di argilla espansa.

L'alloggio in oggetto, distinto al foglio 14 part. 5605 sub.18, è destinato a civile abitazione composto da cucina, soggiorno, due vani, un bagno ed un ripostiglio.

Esso è ultimato e definito a perfetta regola d'arte, con pavimentazione in gres, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile infissi esterni del tipo a persiana in alluminio color legno e doppio vetro camera interno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagno in ceramica, elementi radianti, caldaia con impianto autonomo, balconi costituiti da lastre di marmo e ringhiera in ferro, prospetto in silicato di color salmone e con scala condominiale in muratura rivestita in marmo.



L'immobile usufruisce di condutture idriche comunali e riserve idriche poste al piano cantinato, ma al momento del sopralluogo, risalente al 18/12/2015, usufruiva di luce da cantiere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si fa presente che l'immobile in oggetto è occupato da terze persone, quali coniugi [redacted] e [redacted]

Il Sig. [redacted] nell'anno 2012, giorno 21 maggio, ha stipulato con il [redacted], legale rappresentante della società [redacted], un Preliminare di Vendita, ma a causa di violazioni delle pattuizioni di cui al preliminare, attualmente è pendente un giudizio d'innanzi al Tribunale civile di Termini Imerese R.G. n.1814 dell'anno 2015, avente ad oggetto la risoluzione del preliminare di vendita stipulato con la [redacted]

Dalla richiesta di certificazione protocollata all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 4.02.2016 prot. n. 13349 si certifica che dal 01.01.2010, non risulta esistenza di contratti di locazione o di altro genere fra la società [redacted], possessore dell'immobile in oggetto e i soggetti [redacted] e [redacted]

In Via Boccaccio n. 4-Bagheria risulta il domicilio fiscale sia di [redacted] che di [redacted] dal 04.12.2012 così come comunicato dal Comune.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22.02.2016 n. 28/URB, si certifica che:

-nel P.R.G. approvato con D.A. n° 176/76 del 19.06.1976 la particella 5605 del foglio 14 ricade in zona territoriale "C2: Zona residenziale";

-nel P.R.G. adottato con Delibera Commissariale n°74 del 09/10/2013 la particella 5605 del foglio 14 ricade in zona "B2: Area Urbana con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio";

In tale area è sottoposta a:

-Vincolo Paesaggistico;

-Vincolo Sismico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero complesso residenziale, costituito da due corpi di fabbrica, composto da cantinato, da destinare a parcheggio, vedi vincolo a parcheggio, oltre dieci cantinole, locali tecnici e vasca idrica, pianta piano terra, primo e secondo, oltre sottotetto con quattro locali tecnici di pertinenza delle abitazioni, è in possesso di Concessione Edilizia n. 41/10 del 07/10/2010, rilasciata ai sig. [redacted] [redacted] nella qualità di precedenti proprietari;



Successiva D.I.A. n. 170/10 del 01/12/2010, con la quale sono state dichiarate opere in variante alla C.E. n. 41/10 del 07/10/2010, consistenti nel frazionamento del sottotetto dei piani sottostanti;

N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 28/12/2011 prot. n. 9940/VIII, relativo alla modifica dei prospetti

Successiva S.C.I.A. n. 43/12 del 03/04/2012, con la quale sono state segnalate opere di manutenzione straordinaria di diversa distribuzione interna delle unità immobiliari destinate ad abitazione, piccole modifiche ai prospetti e variazioni di distribuzione dei locali del piano interrato, in variante alla C.E. n. 41/10 del 07/10/2010.

Permesso di Agibilità limitatamente alle unità immobiliari contraddistinte con i sub. 8 (piano primo) e sub. 30 (piano Cantinato), immobili non interessati.

Vista la mancanza del rilascio certificato di agibilità per l'immobile in oggetto distinto al sub. 18, il sottoscritto CTU ha integrato istanza di chiarimenti al Comune, istanza prot. n.7802 del 04/02/2016 e successiva integrazione del 17/02/2016 prot. 10385; Da quanto descritto nel certificato rilasciato dal Comune, Settore Urbanistica in data 07/04/2016 prot. n. 24623, le motivazioni in merito al mancato rilascio del certificato di agibilità per l'immobile distinto al foglio n. 14 p.lla 5605 sub. 18, le cause sono dovute al mancato pagamento degli oneri concessori, quota per l'unità interessata è pari ad € 578,32 comprensivo della sanzione amministrativa per il ritardato pagamento.

Inoltre per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'unità di che trattasi dovrà essere presentata istanza in bollo €16,00, versamento dei diritti di istruttoria pari ad € 50,00, tassa agibilità pari ad € 3,00 per vano (nel nostro caso 5 vani), diritti di segreteria pari ad € 30,00 oltre competenze professionali per la restituzione della perizia giurata e compilazione della documentazione, per una spesa pari ad € 1.000,00; spesa complessiva per il rilascio del certificato di agibilità del sub. 18 pari ad € 1.689,32.

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

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

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato di progetto, ed è conforme all'ultima autorizzazione rilasciata.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Si fa presente, da quanto certificato dal geom. [REDACTED], della qualità di rappresentante legale della [REDACTED] soc. coop. amministratore pro-tempore del condominio Boccaccio di Via Giovanni Boccaccio n. 4, Bagheria, che l'importo annuo preventivato per la gestione ordinaria del



condominio è di € 435,91, non vi sono spese straordinarie deliberate e che il totale scaduto e non pagato alla data 31/03/2016 è di € 903,53.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio n.4, edificio B, piano 2  
Appartamento posto al piano secondo del corpo "B", di un complesso residenziale con prospetto principale in via Giovanni Boccaccio, dalla quale ha accesso, costituito da unico piano cantinato, in gran parte vincolato a parcheggio, con autorimesse e cantinole, locali tecnici e vasca idrica, con sovrastanti due corpi di fabbrica "A" e "B", separati dalla corsia di accesso al piano cantinato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 133.552,00  
Il metodo utilizzato per la stima del bene è il metodo comparativo, il suo valore è stato determinato dalla comparazione dei valori OMI e il preliminare di vendita dell'immobile in oggetto. Nella determinazione del valore finale del bene vanno a carico dell'acquirente le spese per il rilascio del certificato di agibilità che sono pari ad € 1.689,32 e le spese condominiali scadute e non pagate che sono pari ad € 903,53, per un totale di € 2.592,85.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio n.4, edificio B, piano 2	83,47 mq	1.600,00 €/mq	€ 133.552,00	100,00	€ 133.552,00
				Valore di stima:	€ 133.552,00

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.

Trabia, li 27/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cancilla Claudia

