

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Licata Di Baucina Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.400,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 29/12/2022, il sottoscritto Arch. Licata Di Baucina Giuseppe, con studio in Via Francesco Scaduto 6/E - 90144 - Palermo (PA), email giuseppe.licata21@hotmail.com, PEC giuseppe.licata@pec.cgn.it, Tel. 339 4395209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Spinasanta snc, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 37°57'45.943" N 13°37'12.043" E )

## DESCRIZIONE

---

Intera proprietà di una villetta unifamiliare ubicata in Trabia (PA) c/da Spinasanta snc. con annesso terreno di pertinenza circostante. Il bene si sviluppa su due piani (T - S1) collegati internamente da una scala interna ed è inoltre dotato di un portico esterno oltre al circostante terreno di pertinenza.

Il bene in oggetto risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Trabia (PA) ed è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 6 (tra il km 19 e il km 20) che collega i comuni di Trabia e Ventimiglia di Sicilia. L'accesso alla proprietà di cui fa parte il bene avviene mediante un cancello carrabile metallico e direttamente dalla Strada Provinciale 6.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Spinasanta snc, piano S1 - T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 02/02/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato negativo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere incompleta. E' emerso infatti che non è risultata depositata agli atti la nota di trascrizione del pignoramento bensì una ispezione ipotecaria afferente la trascrizione del



pignoramento in questione, dalla quale risulta che lo stesso sia stato trascritto in data 05/12/2022 (entro il termine assegnato dal G.Es. con provvedimento del 11/11/2022 in relazione all'istanza di proroga del creditore procedente con scadenza 02/01/2023).

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene pignorato viene acquistato dal debitore in regime di separazione legale dei beni con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Flora Cardinale, Notaio in Termini Imerese (PA), del 12/03/2008 rep. 13476/7101, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/03/2008 al n. 9472.

Il bene pignorato è un bene indiviso di esclusiva proprietà del debitore.

## CONFINI

Il lotto unico, costituito dai beni oggetto del presente pignoramento, confina a Nord con terreno di proprietà aliena (particelle 512 e 740) a Est con terreno e unità immobiliare di proprietà aliena (particella 1858), a Ovest con terreno e unità immobiliare aliena (particella 774) e a Sud con Strada Provinciale 6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	23,57 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,70 m	T
Box	24,48 mq	29,70 mq	0,50	14,85 mq	3,45 m	S1
Portico	37,02 mq	37,02 mq	0,35	12,95 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	11,45 mq	11,45 mq	0,25	2,85 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	2806,30 mq	2806,30 mq	0,05	140,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,65 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un porticato esterno ed un terreno agricolo di pertinenza.

Il piano seminterrato (identificato catastalmente con il subalterno 3) è costituito, diversamente dal progetto approvato, da un vano adibito a soggiorno con angolo cucina, da un vano adibito a servizio igienico e da una scala di collegamento con il piano soprastante. Esso è accessibile direttamente dal terreno di pertinenza attraverso un ingresso carrabile a due ante.

Il piano terra (identificato catastalmente con il subalterno 2) è costituito, diversamente dal progetto approvato, da due vani camera da letto, un vano adibito a servizio igienico, un disimpegno, da un vano scala di collegamento con il piano sottostante ed un balcone. Esso è accessibile direttamente dal portico esterno mediante un portoncino in ferro.

Per il calcolo della superficie commerciale complessiva lo scrivente ha utilizzato le superfici e le destinazioni d'uso come da progetto approvato, considerato che risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi per rendere l'immobile commerciabile.

Il terreno circostante di pertinenza (identificato catastalmente con le particelle 225 e 1875), accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 6, ha una superficie catastale di 2873,00 mq comprensiva della superficie coperta del fabbricato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/08/1985 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 537 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1160 mq Reddito dominicale € 6,29 Reddito agrario € 1,80
Dal 20/08/1985 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1713 mq Reddito dominicale € 9,29 Reddito agrario € 2,65
Dal 12/03/2008 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1713 mq Reddito dominicale € 9,29 Reddito agrario € 2,65
Dal 12/03/2008 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 1875 ex 537 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1160 mq
Dal 03/12/2009 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1875, Sub. 2



		Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 271,14 Piano T
Dal 03/12/2009 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1875, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 25 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 23,24 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1875	2		A7	4	3 vani	40 mq	271,14 €	T	
	16	1875	3		C6	5	25 mq	30 mq	23,24 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	225				Seminativo	2	1713 mq mq	9,29 €	2,65 €		
16	1875				Ente Urbano		1160 mq mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli risultanti nella visura catastale e nell'atto di compravendita reperiti dallo scrivente. L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato invece esito negativo.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente presso i luoghi oggetto di causa, sono state riscontrate delle



diffinitività tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni derivata dal fatto che sono stati realizzati abusivamente al piano T un vano camera ed un vano scala di collegamento con il sottostante piano S1, in luogo di una parte del portico esterno.

Considerato che sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto approvato, per la regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio urbanistico, non risulta quindi dovuto l'aggiornamento della planimetria catastale e la conseguente regolarizzazione catastale del bene.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, complessivamente scadente. I prospetti del fabbricato sono risultati in mediocre stato di conservazione ed in gran parte allo stato grezzo e privi della ordinaria finitura esterna.

All'interno dell'abitazione risultano presenti fenomeni di umidità da infiltrazione e condensa, provenienti dal solaio di copertura soprastante, nei soffitti e nelle pareti dei vani del piano terra con conseguente sfogliamento degli intonaci.

Risultano inoltre assenti alcuni infissi interni, mentre per quanto riguarda la scala interna di collegamento risulta realizzata solamente la struttura metallica.

## PARTI COMUNI

---

I beni pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale e non hanno parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come specificato nel titolo di acquisto l'immobile viene garantito libero e franco da arretrati di tasse, servitù passive, ipoteche, oneri e pesi pregiudizievoli, diritti di prelazione di qualsivoglia natura in favore di terzi.

Il bene pignorato non risulta quindi essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto su bene del debitore è quindi di piena proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Il corpo di fabbrica, realizzato nel 2008, presenta una struttura in c.a. con travi e pilastri e copertura piana non calpestabile.

La struttura è composta da due elevazioni fuori terra e dispone di una tripla esposizione esterna.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato e rivestite con intonaco e successivo strato di tonachina, mentre quelle esterne con intonaco di tipo artigianale anche se in parte sono ad oggi ancora sostanzialmente allo stato grezzo.

Gli infissi esterni sono in pvc dotati di vetrocamera e persiane esterne in ferro. Gli infissi interni in legno tamburato.

I pavimenti di entrambi i piani, del portico e del balcone sono rivestiti con piastrelle in cotto.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di scarico sono sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete comunale, l'impianto fognante per lo smaltimento delle acque nere avviene mediante una chiarificazione primaria in vasca settica tipo imhoff previo passaggio in un pozzetto dotato di sifone di cacciata e quindi in un pozzo disperdente.

L'impianto di riscaldamento è risultato essere assente, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene mediante boiler elettrico ubicato nel vano w.c. del piano terra.

L'approvvigionamento del gas risulta essere assente. L'immobile risulta dotato di impianto tv.

Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario. A parere dello scrivente l'impianto elettrico necessita di un adeguamento alla normativa vigente.

Il terreno circostante di pertinenza, recintato da reti metalliche, risulta di forma irregolare e si articola su diverse quote di livello. Lo stesso, alla data del sopralluogo, è risultato incolto con presenze arboree di piccolo e medio fusto.

All'interno dello stesso è presente un vialetto rifinito con pietra da taglio naturale ed acciottolato dotato di lampioni in ferro da giardino per l'illuminazione dello stesso.

E 'inoltre presente un'area di circa 17,30 mq con base in cemento in prossimità dell'ingresso del piano seminterrato all'interno della quale è presente un forno con struttura in muratura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile non risulta abitato ma che, come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso, lo stesso ne detiene il possesso utilizzando il suddetto cespite pignorato come abitazione secondaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1985 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Candioto	20/08/1985	149918	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	31/08/1985	24109	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flora Cardinale	12/03/2008	13476	7101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	14/03/2008	9472	14464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Per i beni in oggetto non sono presenti atti successivi al suddetto pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 13/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Termini Imerese (PA) il 21/11/2011  
Reg. gen. 55876 - Reg. part. 8210  
Quota: 1/1



Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Maria Concetta Tredici  
Data: 17/11/2011  
N° repertorio: 5057  
N° raccolta: 2278

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Termini Imerese (PA) il 05/12/2022  
Reg. gen. 58477 - Reg. part. 46632  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 44 del 22/05/2023 reperito dallo scrivente, le particelle 225 e 1875 del Foglio di Mappa 16 ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979, in Zona E (Verde Agricolo) ovvero parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo e disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A. approvate con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979.

Viene certificato inoltre che le suindicate particelle ricadono in parte su "Area sottoposta a vincolo Idrogeologico", di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i., ed in parte all'interno della "Fascia di rispetto strada provinciale n. 6".

Le particelle sono infinte soggette a vincolo sismico L.64/74 - D.M. 10/03/1969.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trabia, relaziona quanto di seguito.

Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio tecnico e dalla documentazione acquisita è risultato che il bene è munito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 49/07;
- Comunicazione inizio lavori del 08/04/2008 prot.6489;
- Dichiarazione di vincolo alla inedificabilità di tutta la superficie non occupata dalle costruzioni prot.15938 del 04/10/2007;
- Dichiarazione di vincolo a parcheggio scoperto, complessivamente pari a mq 10,00 prot. 15938 del 04/10/2007.



Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato oggetto della presente non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

### ***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 idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto ed il progetto, per il quale l'Ufficio Tecnico di Trabia ha espresso parere favorevole, e precisamente:

- una diversa destinazione d'uso di alcuni spazi interni del piano terra e piano seminterrato;
- la realizzazione di vano camera da letto e di un vano scala al piano terra in corrispondenza del portico esterno;
- la mancata realizzazione del vano disimpegno al piano terra;
- la demolizione di parte del solaio per il collegamento dei due piani mediante scala interna con struttura metallica;
- la realizzazione di tramezzi interni al piano seminterrato.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene quindi necessaria la rimozione dei suindicati abusivi edilizi, realizzati senza autorizzazione edilizia ed in difformità al progetto approvato, ed il conseguente ripristino dello status quo ante.

Sono quindi necessarie delle opere edili per la regolarizzazione delle sopraindicate opere abusive quali la demolizione dei vani abusivi, la rimozione della struttura della scala in ferro, la realizzazione della muratura di tamponamento, la demolizione dei tramezzi interni, la realizzazione di tramezzi interni e del relativo infisso, la rimozione degli impianti della cucina esistente, la realizzazione dei nuovi impianti per la cucina come da progetto, la realizzazione del terrapieno attorno al fabbricato come da progetto ed infine il trasporto a discarica di tutto il materiale di risulta.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato possono essere quantificati a corpo ed in via approssimativa in € 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00). Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono in condominio, pertanto le spese di gestione e manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, sono interamente a carico della proprietà.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Spinasantà snc, piano S1 - T

Intera proprietà di una villetta unifamiliare ubicata in Trabia (PA) c/da Spinasantà snc. con annesso terreno di pertinenza circostante. Il bene si sviluppa su due piani (T - S1) collegati internamente da una scala interna ed è inoltre dotato di un portico esterno oltre al circostante terreno di pertinenza. Il bene in oggetto risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Trabia (PA) ed è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 6 (tra il km 19 e il km 20) che collega i comuni di Trabia e Ventimiglia di Sicilia. L'accesso alla proprietà di cui fa parte il bene avviene mediante un cancello carrabile metallico e direttamente dalla Strada Provinciale 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 225, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 1875, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 106.350,00

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Ville e Villini" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2022 ed al 2° semestre 2022 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Extraurbana/Zone rurali con villette sparse" (codice di zona R2), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 580,00 ed €/mq 840,00.

Anche i valori per la medesima zona "Extraurbana/Zone rurali con villette sparse" (codice di zona R2), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 580,00 ed €/mq 840,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad tra €/mq 710,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato di "Ville e Villini" nella zona "Zone rurali con villette sparse" è di €/mq 689,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da febbraio dell'anno 2022 fino a febbraio dell'anno 2023 (ultimo valore disponibile). A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato una scheda di compravendita dichiarata di un immobile residenziale ed ubicato all'interno della medesima zona O.M.I. (codice di zona R2).

Dall'analisi effettuata sulla scheda di compravendita dichiarata risulta che il valore immobiliare è di €/mq 370,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalle precedenti analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$(\text{€/mq } 710,00 + \text{€/mq } 689,00 + \text{€/mq } 370,00) / 3 = \text{€/mq } 589,66$  arrotondato ad €/mq 590,00.



Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

- Stato di conservazione: da ristrutturare 0,90
- Luminosità: mediamente luminoso 1,00
- Esposizione e vista: esterna 1,05
- Riscaldamento: assente 0,95

COEFFICIENTE CORRETTIVO: 0,89775

Il valore unitario per metro quadrato di superficie sarà quindi dato da:

(€/mq 590,00 x 0,89775) = €/mq 529,67 arrotondato a €/mq 530,00.

Per cui: (mq 200,65 x €/mq 530) = € 106.344,50 arrotondato a € 106.350,00 (diconsi euro centoseimilatrecentocinquanta/00).

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dei beni e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trabia (PA) - Contrada Spinasanta snc, piano S1 - T	200,65 mq	530,00 €/mq	€ 106.344,50	100,00%	€ 106.350,00
				Valore di stima:	€ 106.350,00

Valore di stima: € 106.350,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata dell'immobile	15,00	%

**Valore finale di stima: € 78.400,00**

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia precedentemente stimati in € 12.000,00.

L'Esperto Stimatore applica inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 15% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dei beni e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Si avrà così il valore complessivo finale del lotto unico pari a € 78.400,00 (diconsi euro settantottomilaquattrocento/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Palermo, li 21/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Licata Di Baucina Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato reale dei luoghi
- ✓ N° 2 Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Documentazione notarile
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizio urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ✓ N° 10 Altri allegati - Avvisi di deposito alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Spinasanta snc, piano S1 - T  
Intera proprietà di una villetta unifamiliare ubicata in Trabia (PA) c/da Spinasanta snc. con annesso terreno di pertinenza circostante. Il bene si sviluppa su due piani (T - S1) collegati internamente da una scala interna ed è inoltre dotato di un portico esterno oltre al circostante terreno di pertinenza. Il bene in oggetto risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Trabia (PA) ed è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 6 (tra il km 19 e il km 20) che collega i comuni di Trabia e Ventimiglia di Sicilia. L'accesso alla proprietà di cui fa parte il bene avviene mediante un cancello carrabile metallico e direttamente dalla Strada Provinciale 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 225, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 1875, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 44 del 22/05/2023 reperito dallo scrivente, le particelle 225 e 1875 del Foglio di Mappa 16 ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979, in Zona E (Verde Agricolo) ovvero parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo e disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A. approvate con D.A. n. 43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979. Viene certificato inoltre che le suindicate particelle ricadono in parte su "Area sottoposta a vincolo Idrogeologico", di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i., ed in parte all'interno della "Fascia di rispetto strada provinciale n. 6". Le particelle sono infinte soggette a vincolo sismico L.64/74 - D.M. 10/03/1969.

**Prezzo base d'asta: € 78.400,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.400,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Contrada Spinasantà snc, piano S1 - T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 16, Part. 1875, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 225, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 1875, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	200,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, complessivamente scadente. I prospetti del fabbricato sono risultati in mediocre stato di conservazione ed in gran parte allo stato grezzo e privi della ordinaria finitura esterna. All'interno dell'abitazione risultano presenti fenomeni di umidità da infiltrazione e condensa, provenienti dal solaio di copertura soprastante, nei soffitti e nelle pareti dei vani del piano terra con conseguente sfogliamento degli intonaci. Risultano inoltre assenti alcuni infissi interni, mentre per quanto riguarda la scala interna di collegamento risulta realizzata solamente la struttura metallica.		
<b>Descrizione:</b>	Intera proprietà di una villetta unifamiliare ubicata in Trabia (PA) c/da Spinasantà snc. con annesso terreno di pertinenza circostante. Il bene si sviluppa su due piani (T - S1) collegati internamente da una scala interna ed è inoltre dotato di un portico esterno oltre al circostante terreno di pertinenza. Il bene in oggetto risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Trabia (PA) ed è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 6 (tra il km 19 e il km 20) che collega i comuni di Trabia e Ventimiglia di Sicilia. L'accesso alla proprietà di cui fa parte il bene avviene mediante un cancello carrabile metallico e direttamente dalla Strada Provinciale 6.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile non risulta abitato ma che, come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso, lo stesso ne detiene il possesso utilizzando il suddetto cespite pignorato come abitazione secondaria.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Termini Imerese (PA) il 21/11/2011  
Reg. gen. 55876 - Reg. part. 8210  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Maria Concetta Tredici  
Data: 17/11/2011  
N° repertorio: 5057  
N° raccolta: 2278

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Termini Imerese (PA) il 05/12/2022  
Reg. gen. 58477 - Reg. part. 46632  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

