
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.823,38	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34

INCARICO

All'udienza del 09/12/2023, la sottoscritta Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 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 Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c., piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. Trattasi di un appartamento, con corte di pertinenza esclusiva, posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale (quattro unità immobiliari) composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio-Capraria nel comune di Trabia. Il bene è identificato catastalmente al NCEU al Foglio 12, Particella 2886, sub 12, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, piano Terra. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una cucina- soggiorno, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto, una delle quali dovrà essere adibita a studiolo in quanto di superficie non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria, un terrazzo coperto, un terrazzo con pergolato, un sottotetto con altezza media pari a 1,75m, con camera, w.c.- lavanderia che dovrà essere adibita a ripostiglio in quanto di altezza utile interna non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e ripostiglio, ed una corte di pertinenza esclusiva con posto macchina ubicato all'interno della stessa.

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.

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedeva ad informare il Creditore, a mezzo PEC del 18/12/2024, ed il debitore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 15/12/2023, della data di accesso sul compendio immobiliare sito a Trabia. Le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 12/01/2024 alle ore 10:45 alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** occupante il bene, del Sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario. In tale sede la Sig.ra **** Omissis **** rappresentava la detenzione del bene con il marito Sig. **** Omissis **** e dichiarava altresì di non ricordare se vi fosse un comodato gratuito a titolo di amicizia e necessità, circostanza quest'ultima chiarita dall 'Avv. **** Omissis **** rappresentante il debitore, con nota vistata dal Giudice dell'esecuzione in data 14/02/2024, nella quale si evidenziava che i coniugi **** Omissis **** fossero stati ospitati dal debitore a titolo assolutamente gratuito e

amicale per far fronte ad un improvviso ed imprevedibile stato di necessità. In sede di sopralluogo la sottoscritta provvedeva alla rilevazione metrica e fotografica del bene. Le operazioni peritali si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 12:15.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c., piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione del bene.

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)

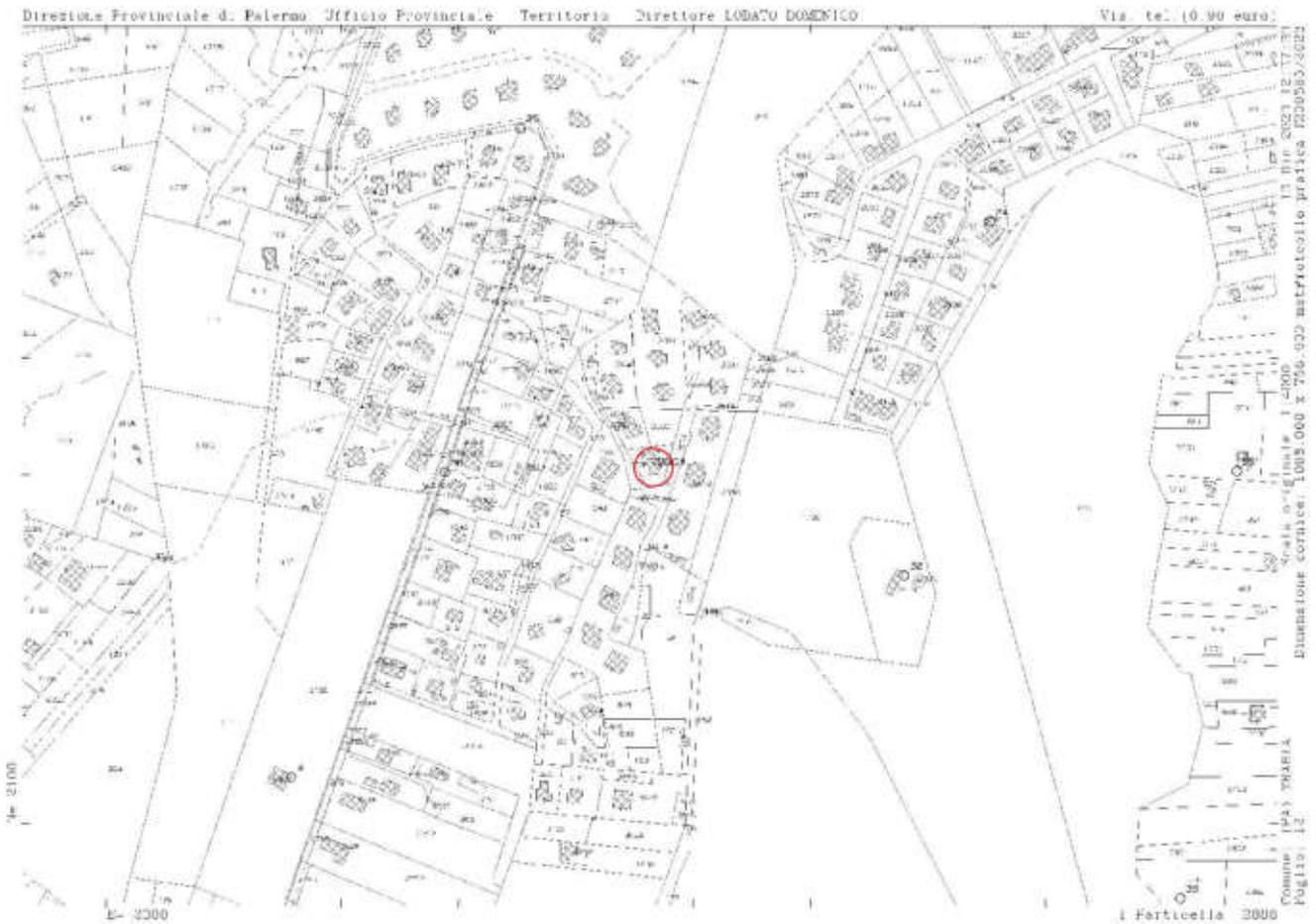
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La piena proprietà di 1/1 del bene censito al foglio 12 particella 2886 sub 12 è pervenuto al Sig. **** Omissis **** per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 29/07/2005, rep.n. 5169/2246, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 03/08/2005 ai nn. 43613/25449, da **** Omissis **** nato a Bagheria il 17/01/1949 C.F. **** Omissis ****.

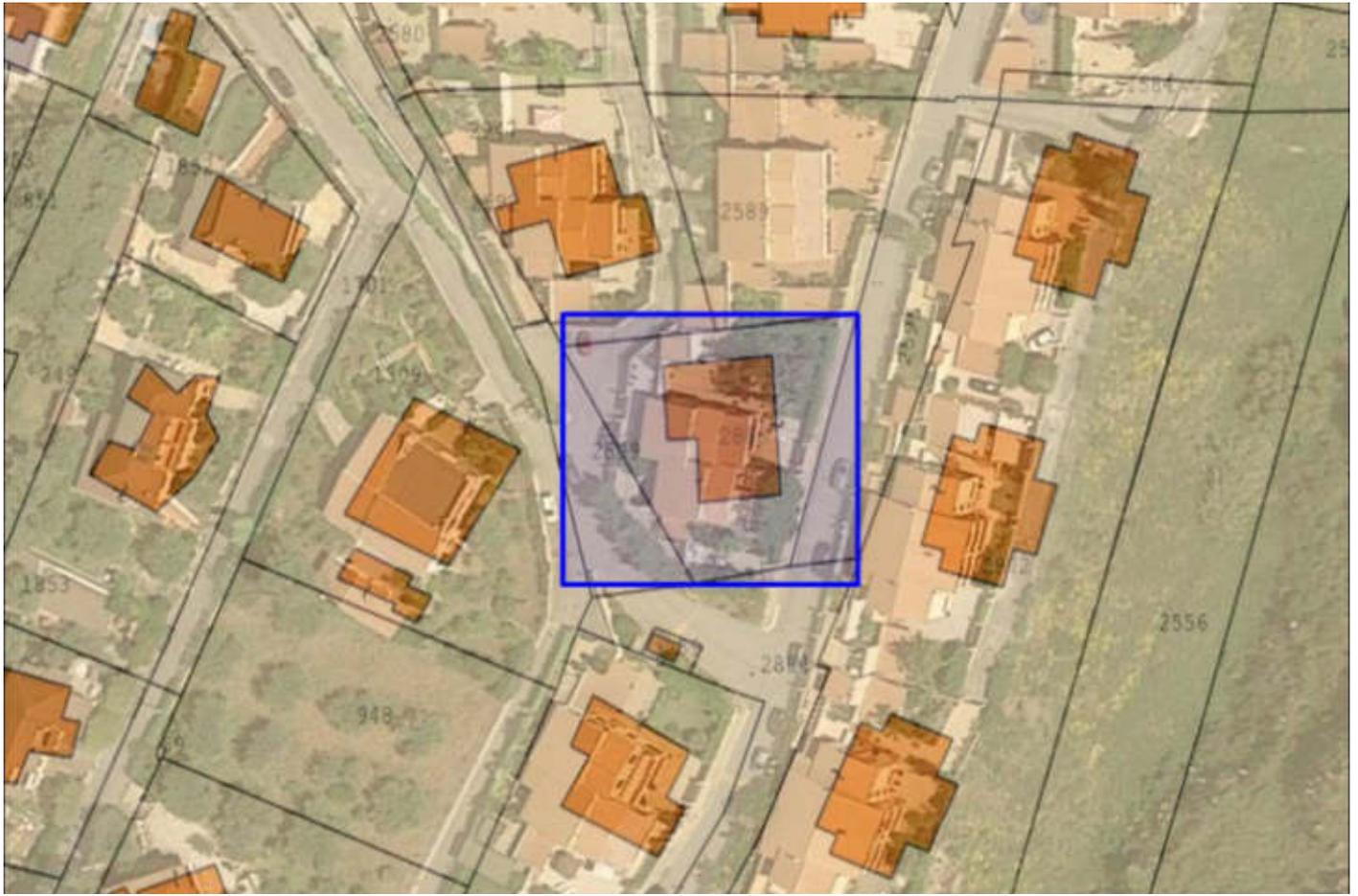
L'immobile è stato acquistato dal Sig. **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni, così come specificato nello stesso titolo. In merito al regime patrimoniale la Sottoscritta inoltrava richiesta del certificato di stato civile e di matrimonio del debitore al Comune di Palermo a mezzo pec del 10/01/2024, il cui esito è stato l'invio di una nota nella quale si evidenziava che lo stesso non poteva essere emesso poiché risultava un procedimento aperto per il soggetto intestatario di suddetto certificato. Contattato il debitore informalmente lo stesso spiegava alla Sottoscritta che era stata stipulata una convenzione di separazione patrimoniale dei beni a rogito del Notaio **** Omissis ****, regolarmente registrata, la cui copia è stata digitalmente inoltrata alla scrivente dallo stesso. Dalla convenzione suddetta, recante Rep.n. 33799 del 15/12/2003, registrata a Palermo il 05/01/2004 al n. 17, Volume 1A e rilasciata in data 01/07/2004, si evince che la stessa è stata comunicata all'ufficio di stato civile del comune di Palermo il 19/12/2003.

CONFINI

L'immobile identificato alla particella 2886, sub 12 del foglio di mappa 12, confina a nord con gli immobili identificati con la particella 2886 sub 14 e sub 5 di altra proprietà, a sud con la particella 2886 sub 13 di altra proprietà e con il viale di accesso condominiale, ad est con il viale di accesso condominiale e ad ovest con la particella 2886 sub 13 di altra proprietà. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione la quale risultata pressochè coerente allo stato dei luoghi.



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,29 mq	56,55 mq	1	56,55 mq	2,80 m	Terra
Terrazzo coperto	19,52 mq	22,50 mq	0,30	6,75 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo	19,64 mq	22,95 mq	0,3	6,88 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto	21,92 mq	21,70 mq	0,5	10,85 mq	1,75 m	Sottotetto
Corte esclusiva	92,86 mq	56,55 mq	0,1	5,66 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	92,86 mq	44,83 mq	0,02	0,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato alla particella 2886, sub 12 del foglio di mappa 12 è ubicato nel Comune di Trabia in Contrada Sant'Onofrio - Capraria s.n.c.. Trattasi di un appartamento, con corte di pertinenza esclusiva, posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale, con quattro unità immobiliari, composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio- Capraria nel comune di Trabia. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una corte di pertinenza esclusiva, della superficie lorda di mq 101,38, dalla quale avviene l'accesso al fabbricato a mezzo di un cancello scorrevole in ferro e doghe in legno a schermatura, prospiciente il viale di accesso condominiale. Suddetta corte, al cui interno è ubicato un posto macchina, è circoscritta da una recinzione composta da muretti in c.a. e soprastante ringhiera in ferro. Dalla corte ci si immette in un terrazzo coperto, posto sul fronte est del fabbricato, della superficie utile di mq 19,52 ed altezza utile media di 3,75 m. Da esso si accede all'appartamento, a mezzo di una porta finestra in legno e vetro con scuri in legno, che conduce in una cucina- soggiorno di mq 20,35, aerata ed illuminata naturalmente, oltre che dalla porta di accesso, da un vano finestra sul fronte est ed un vano finestra sul fronte sud. Dalla cucina soggiorno ci si immette in un disimpegno di mq 1,67 dal quale si dipartono un servizio igienico di mq 3,66, munito di lavabo, w.c., bidet e doccia ed aerato a mezzo di un vano finestra sul fronte sud, una camera da letto di mq 8,73 con porta finestra che da accesso ad un terrazzo con pergolato posto sul fronte ovest, della superficie utile di mq 19,64, ed una camera da letto di mq 12,88 anch'essa con porta finestra prospiciente il terrazzo di cui sopra. L'altezza utile interna dell'appartamento è di ml 2,80. Il bene presenta inoltre un sottotetto, rifinito in ogni sua parte, avente altezza utile media di ml 1,75, il cui accesso avviene a mezzo di una scala in legno che si diparte dalla cucina soggiorno al piano terra. Esso risulta composto da una camera di mq 17,19 aerata ed illuminata a mezzo di un vano finestra posto sul fronte ovest, un servizio igienico- lavanderia di mq 3,26, munito di lavabo, w.c. e lavabiancheria, aerato ed illuminato a mezzo di un vano finestra posto sul fronte sud ed un piccolo ripostiglio di mq 1,47 dove ad oggi è ubicata una caldaia.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali e accessori diretti del bene alla quale è stata sommata: la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare, comunicanti con i locali principali (Terrazzo coperto e terrazzo con pergolato) calcolata al 30%, la superficie della corte esclusiva scoperta computata nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali ed accessori diretti e del 2% per la superficie eccedente detto limite e la superficie del sottotetto, rifinito e comunicante con i vani principali, calcolata al 50% (porzione di superficie avente altezza maggiore di 1,50ml in ottemperanza alle disposizioni dettate dal DPR 138/98).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A TRABIA FOGLIO 12
PARTICELLA 2886 SUB 12



Accesso al residence Capraria



Prospetto est -viale d'accesso



Ingresso al bene



Prospetto sud -viale d'accesso



Ingresso al bene



Viale d'accesso

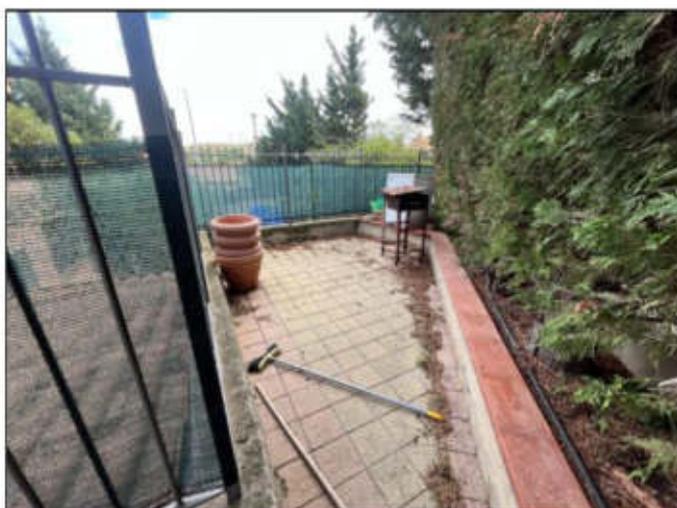
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A TRABIA FOGLIO 12
PARTICELLA 2886 SUB 12



Prospetto est- corte esclusiva



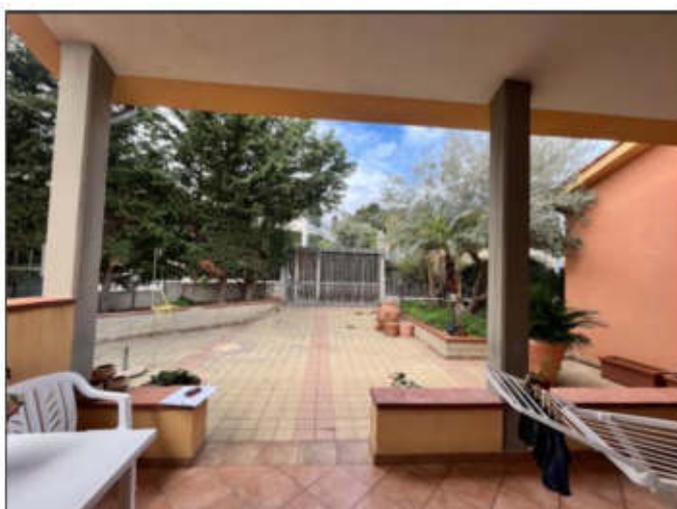
Corte



Corte



Prospetto sud



Corte vista dal terrazzo coperto



Prospetto sud

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A TRABIA FOGLIO 12
PARTICELLA 2886 SUB 12



Prospetto ovest



Terrazzo con Pergolato- prospetto ovest



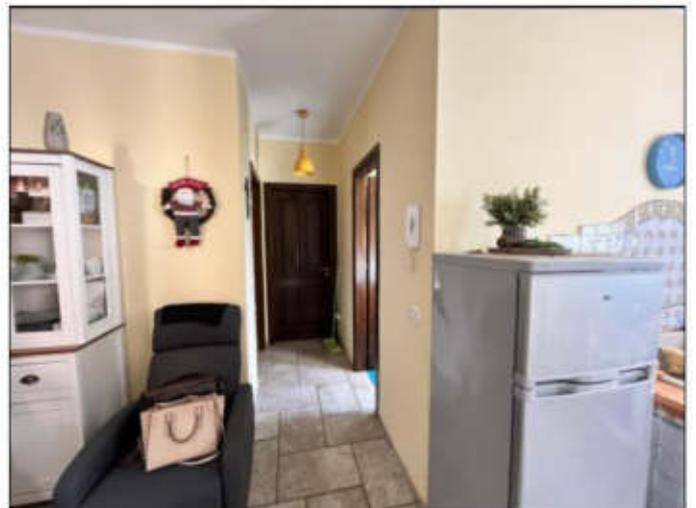
Cucina- soggiorno



Cucina- soggiorno

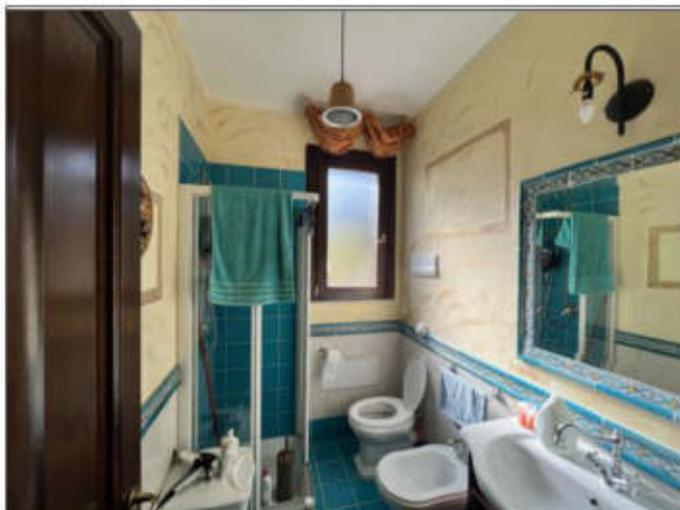


Cucina- soggiorno

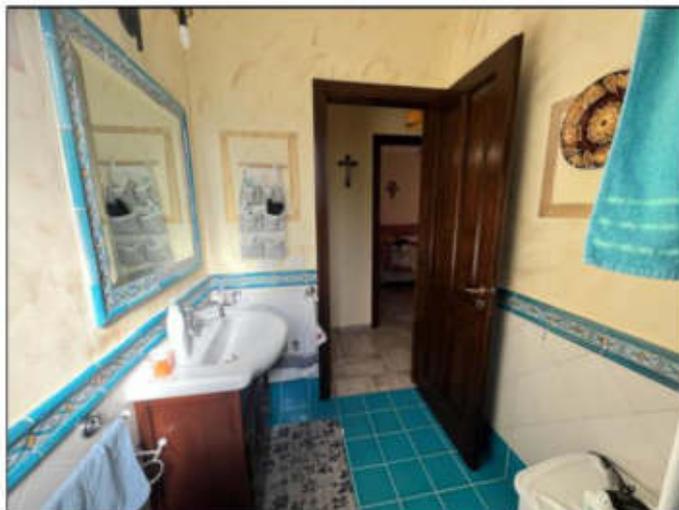


Disimpegno

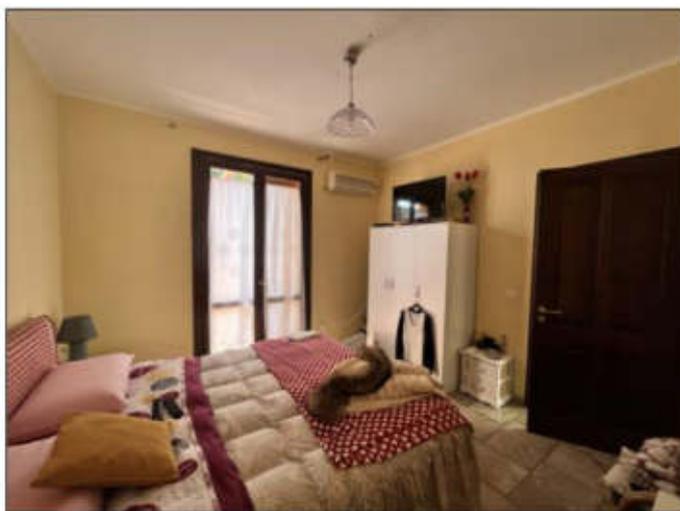
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A TRABIA FOGLIO 12
PARTICELLA 2886 SUB 12



Servizio igienico



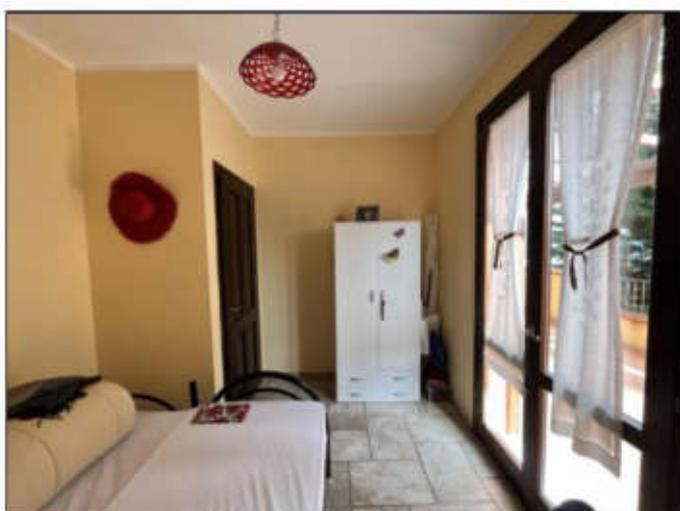
Servizio igienico



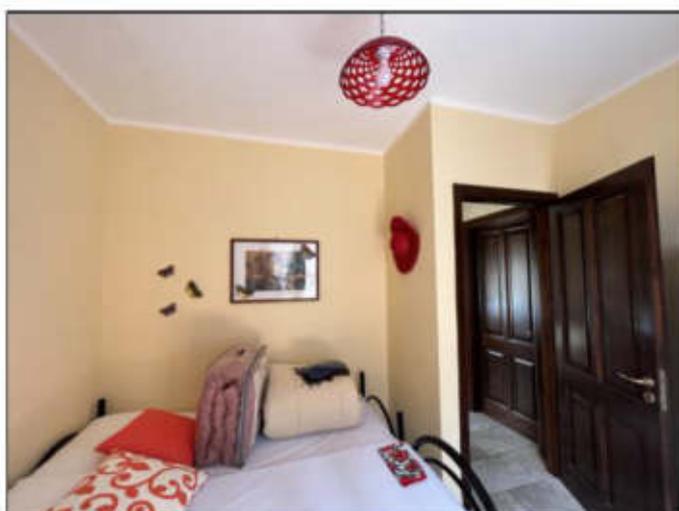
Camera da letto



Camera da letto

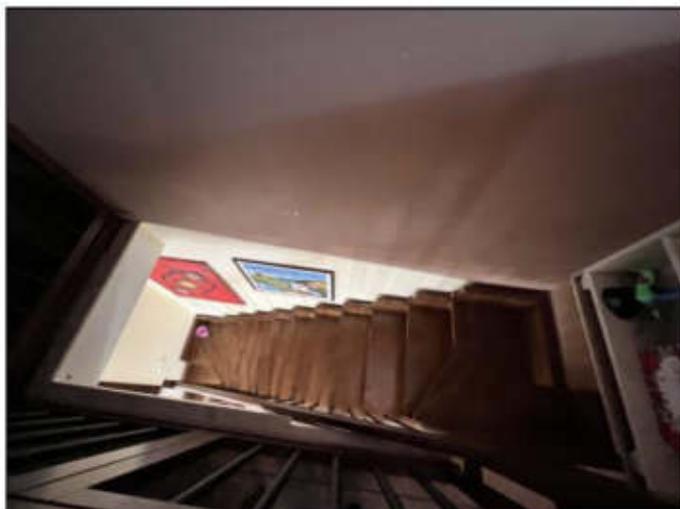


Camera da letto



Camera da letto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO A TRABIA FOGLIO 12
PARTICELLA 2886 SUB 12



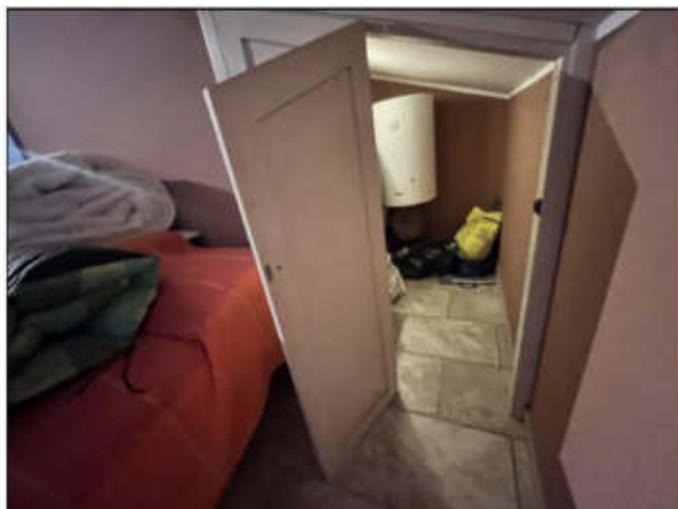
Scala di accesso al sottotetto



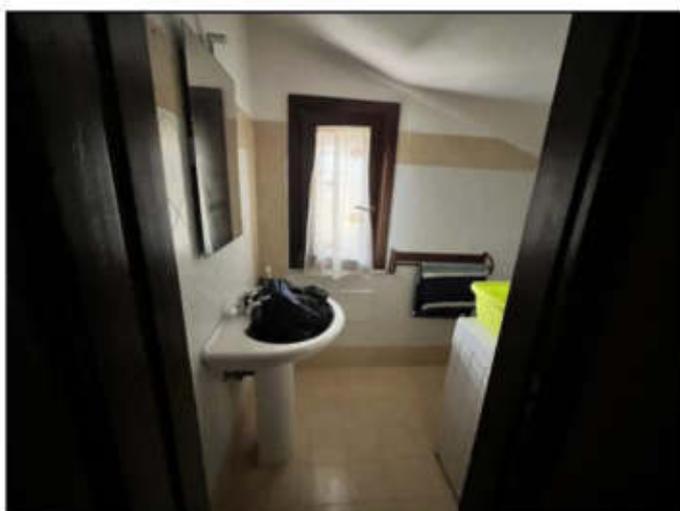
Locale sottotetto



Locale sottotetto



Ripostiglio sottotetto



Servizio igienico- lavanderia sottotetto



Servizio igienico- lavanderia sottotetto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2886, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal 29/07/2005 al 24/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2886, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 361,52 Piano Terra

Il bene identificato al foglio 12, particella 2886, sub 12 deriva dalla VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. PA0166879 in atti dal 14/06/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 11468.1/2005) di Proprietà per 1/1, di **** Omissis **** nato a Bagheria (PA) il 17/01/1949 **** Omissis ****;

Dal 29/07/2005 deriva da Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 5169 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25449.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 04/08/2005, di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, di **** Omissis **** nato a Palermo (PA) il 31/10/1964, **** Omissis ****;

Dal 09/09/2014 deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 Pratica n.PA0300238 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 137407.1/2014) di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, di **** Omissis **** nato a Palermo (PA) il 31/10/1964, **** Omissis ****;

Dal 09/11/2015 deriva da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, di **** Omissis **** nato a Palermo (PA) il 31/10/1964, **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

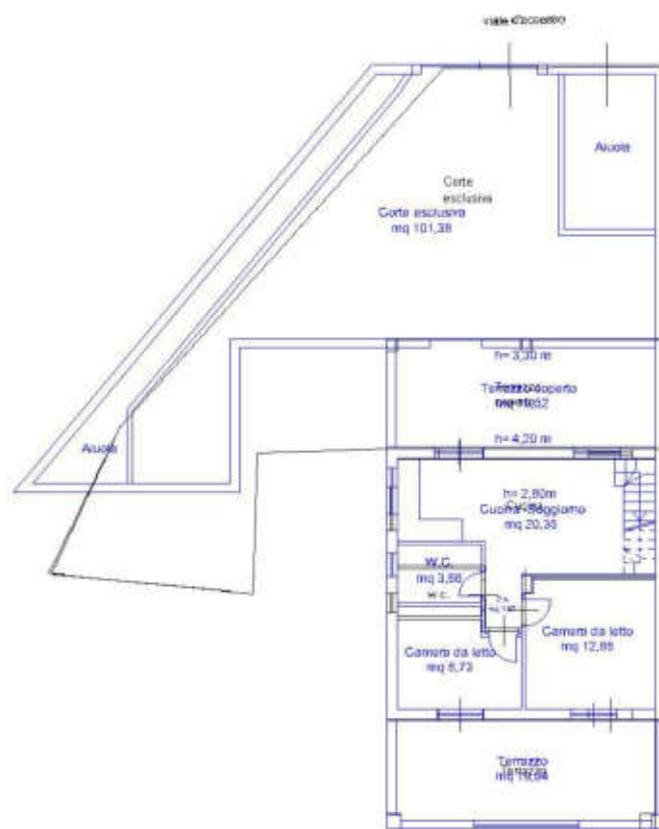
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2886	12		A7	4	4 vani	66 mq	361,52 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria reale e la planimetria catastale associata al bene identificato al foglio 12 particella 2886 sub 12 del comune di Trabia, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza ed in piccola parte della distribuzione interna del bene e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico è stata rilevata una diversa distribuzione interna consistente nella traslazione del vano adibito a servizio igienico con conseguente modifica delle superfici utili della cucina soggiorno e della

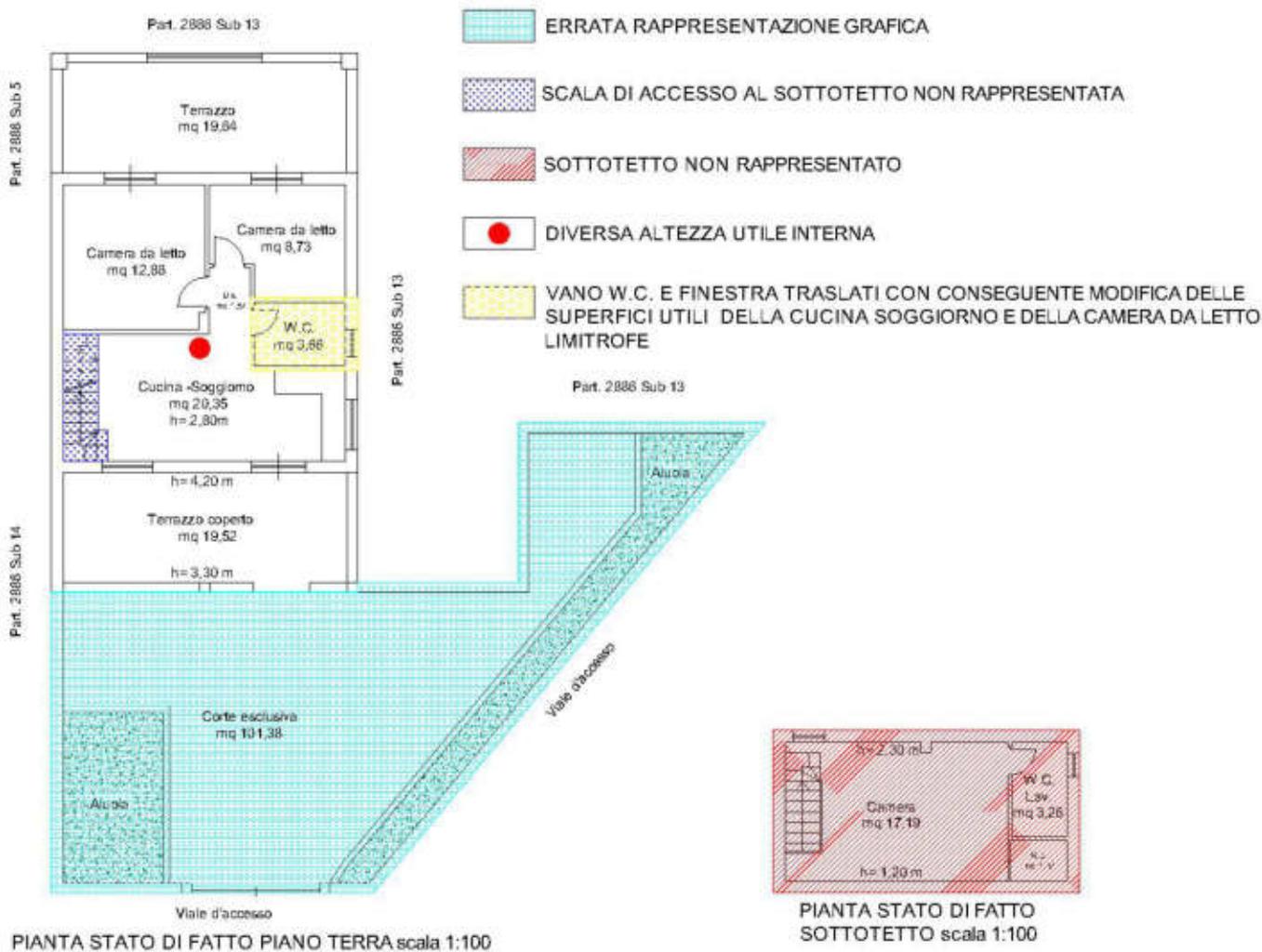
camera da letto limitrofa oltre che dello stesso vano w.c. che presenta una superficie utile maggiore rispetto a quella rappresentata catastalmente; una errata indicazione dell'altezza utile interna pari a 3,00ml contro i reali 2,80 ml; la mancata rappresentazione della scala interna, posta nel locale cucina soggiorno, che da accesso al piano sottotetto e la mancata rappresentazione dello stesso piano sottotetto; l'errata rappresentazione della corte esclusiva afferente al bene la quale presenta una sagoma in parte differente allo stato dei luoghi e con una superficie maggiore. In merito al piano sottotetto va riferito che, in ottemperanza al DPR 138/98, lo stesso doveva essere rappresentato, specificando in planimetria la proiezione a terra dell'altezza di 1,50ml e computando la porzione di superficie catastale avente altezza maggiore di 1,50ml. Facendo riferimento allo stesso DPR 138/98 essendo il sottotetto una superficie accessoria a servizio indiretto dei vani principali, la stessa doveva essere computata al 50%. La regolarizzazione catastale del bene comporta la presentazione di un PREGEO, al fine di rettificare l'esatta consistenza e sagoma della corte di pertinenza esterna e di un DOCFA di variazione per diversa distribuzione interna ed inserimento in planimetria del piano sottotetto. La rettifica suddetta comporta una spesa di € 109,00 per la presentazione del PREGEO e una spesa di € 50,00 per la presentazione del DOCFA da corrispondere all' Agenzia delle Entrate e di € 1000,00 come spese tecniche. Tale aggiornamento dovrà essere effettuato successivamente alla presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", presso il Comune di Trabia e all'acquisizione di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'art. 96 del DPR 380 /2001 (ex art. 21 della Legge 64/74), così come meglio esplicitato nel paragrafo inerente la conformità edilizia.



Piano Terra
H=3.00m

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Sovrapposizione Planimetria stato di fatto con planimetria catastale



Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

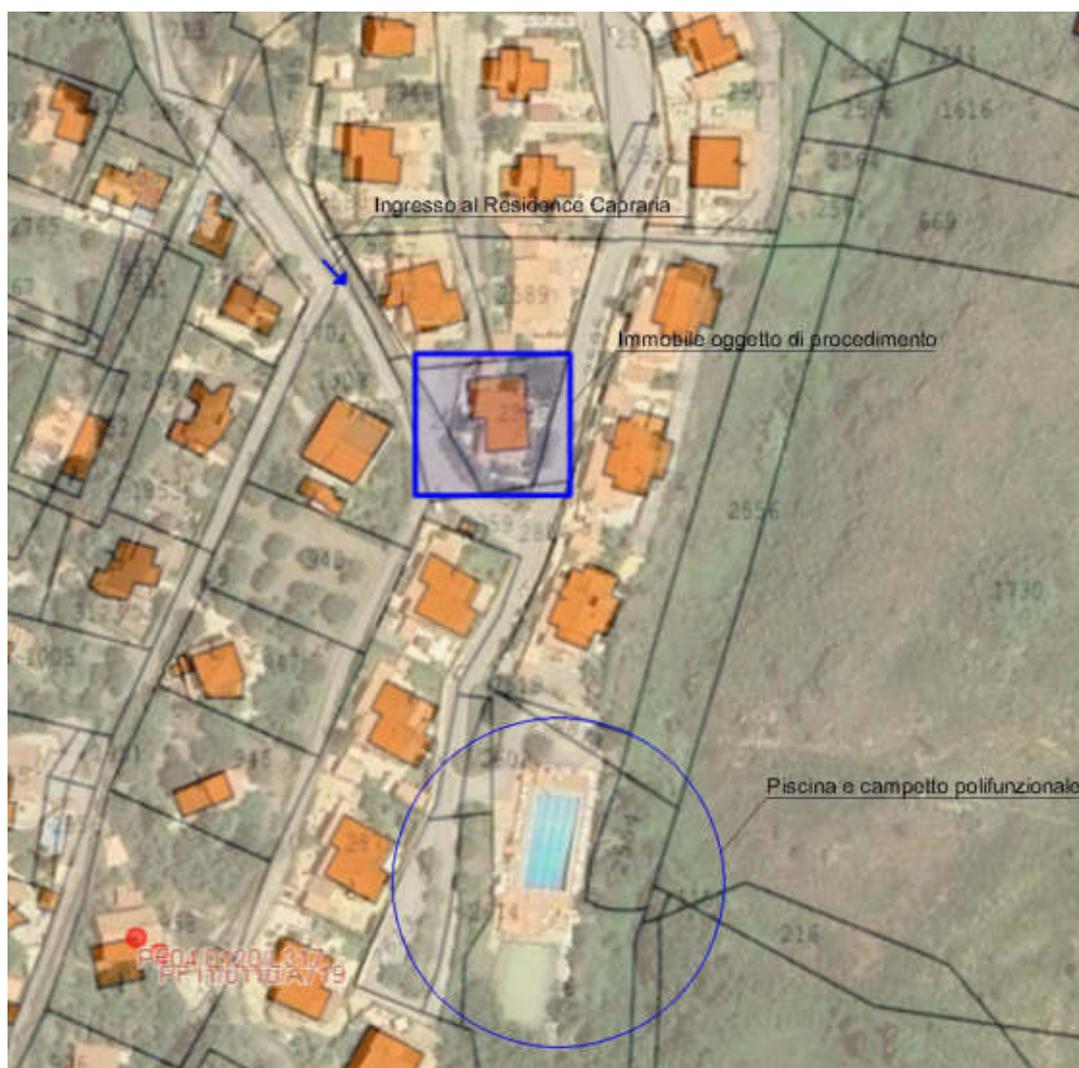
PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Così come riportato nell'atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 29/07/2005, rep.n. 5169/2246, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 03/08/2005 ai nn. 43613/25449, il Sig. **** Omissis **** acquistava in regime di separazione legale dei beni la piena proprietà di 1/1 del bene censito al foglio 12 particella 2886 sub 12, nonché "la comproprietà pro-quota, con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, del suolo, delle fondazioni, dei muri perimetrali, del tetto di copertura e di tutte le altre parti che per legge o per destinazione sono considerate comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato e con le seguenti esclusioni e precisazioni: il sottotetto non è condominiale ma costituisce pertinenza esclusiva delle unità immobiliari di piano terra, ciascuna per la porzione ad essa soprastante; Le stradelle private interne alla lottizzazione sono comuni pro-quota tra i proprietari delle singole unità immobiliari che ne hanno l'accesso ed a carico degli stessi saranno le relative spese di illuminazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria; le corti adiacenti i corpi di fabbrica non sono condominiali ma

costituiscono pertinenza esclusiva delle unità immobiliari medesime, ciascuna per la porzione catastalmente aggregata; Tutte le restanti aree libere da costruzione non sono condominiali ma sono rimaste riservate in proprietà esclusiva al Sig. **** Omissis ****, ivi comprese quelle da cedere al comune di Trabia in ottemperanza agli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la convenzione di lottizzazione citata nella premessa dell'atto; le aree dove è stata realizzata la piscina, con i corpi accessori , e dove è in corso di realizzazione il campo polifunzionale previsti nei progetti autorizzati ... invece sono rimasti riservati alla Società " **** Omissis ****.", trasferendosi, da parte di quest'ultima società alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo soltanto il diritto all'uso perpetuo del verde e delle suddette attrezzature; L'uso del verde e degli impianti di cui sopra viene attribuito alla parte acquirente dalla società **** Omissis **** compatibilmente con l'analogo diritto spettante ai proprietari delle altre unità immobiliari realizzate e realizzande all'interno dell'intera lottizzazione; ogni proprietario di unità abitativa dovrà contribuire in misura eguale alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di gestione del verde e degli impianti quale che sia la superficie della sua unità immobiliare ed il numero delle persone che la abitano ed ancorchè non faccia uso degli impianti, così pure ogni proprietario di ogni unità immobiliare dovrà contribuire , in misura eguale, alle spese di gestione e manutenzione dell'impianto fognario delle acque bianche e nere e di sollevamento dei liquami dalle fosse imhoff centralizzate alla rete fognaria comunale". Nella nota di trascrizione suddetta le attrezzature sopra menzionate di cui si vende il diritto di USO sono individuate alla particella 2873 del foglio 12. I beni comuni non censibili associati alla particella in questione e alle unità immobiliari adiacenti la stessa risultano individuati catastalmente al foglio 12 particella 2886 sub 1 (verde), sub 2 (strada e passaggio pedonale) e sub 11 (passaggio pedonale).



STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito con rivestimenti per civile abitazione di recente realizzazione ed in buone condizioni d'uso ad esclusione delle parti in legno, quali travi del pergolato, persiane delle aperture a sud e ad ovest e doghe in legno a rivestimento del cancello di ingresso che risultano consumate e pertanto necessitanti di una riverniciatura.

PARTI COMUNI

Come esplicitato nel paragrafo inerente i "patti", i beni comuni non censibili associati alla particella in questione e alle unità immobiliari adiacenti la stessa sono individuate catastalmente al foglio 12 particella 2886 sub 1 (verde), sub 2 (strada e passaggio pedonale) e sub 11 (passaggio pedonale). Rientrano nelle parti comuni la comproprietà pro-quota, con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, del suolo, delle fondazioni, dei muri perimetrali, del tetto di copertura e di tutte le altre parti che per legge o per destinazione sono considerate comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato ad esclusione del sottotetto che costituisce pertinenza esclusiva delle unità immobiliari di piano terra, ciascuna per la porzione ad essa soprastante nonché le corti adiacenti i corpi di fabbrica che costituiscono pertinenza esclusiva delle unità immobiliari medesime, ciascuna per la porzione catastalmente aggregata. Le aree dove è stata realizzata la piscina, con i corpi accessori, ed il campetto polifunzionale previsti nei progetti autorizzati sono rimasti riservati alla Società "**** Omissis ****", trasferendosi, da parte di quest'ultima società alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo soltanto il diritto all'uso perpetuo del verde e delle suddette attrezzature, con l'obbligo da parte di ogni proprietario di unità abitativa alla contribuzione, in misura eguale, alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di gestione del verde e degli impianti quale che sia la superficie della sua unità immobiliare ed il numero delle persone che la abitano ed ancorchè non faccia uso degli impianti, così pure ogni proprietario di ogni unità immobiliare dovrà contribuire, in misura eguale, alle spese di gestione e manutenzione dell'impianto fognario delle acque bianche e nere e di sollevamento dei liquami dalle fosse imhoff centralizzate alla rete fognaria comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato. In merito alla servitù si rimanda a ciò che è stato esplicitato nel paragrafo riguardante le parti comuni e i patti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche. Esso come enunciato in precedenza è un appartamento, con corte di pertinenza esclusiva, posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale, con quattro unità immobiliari, composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio- Capraria nel comune di Trabia. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una corte di pertinenza esclusiva, della superficie lorda di mq 101,38, dalla quale avviene l'accesso al fabbricato a mezzo di un cancello scorrevole in ferro e doghe in legno a schermatura (necessitanti di una riverniciatura), prospiciente il viale di accesso condominiale. Suddetta corte, al cui interno è ubicato un posto macchina, è circoscritta da una recinzione composta da muretti in c.a. e soprastante ringhiera in ferro, risulta rifinita in ogni sua parte con pavimento in cotto di colore giallo e rosso e caratterizzata da aiuole lungo il lato sud e accanto all'ingresso in corrispondenza del cancello. Dall'esame dei luoghi, nonché dalla documentazione acquisita si può affermare che la struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in c.a. con solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con solaio di sottotetto in latero cemento. I tamponamenti esterni sono in blocchi di laterizi tipo Poroton dello spessore al rustico di 25 cm per raggiungere al finito uno spessore di 30 cm, e risultano intonacati sia all'interno che all'esterno con intonaco per civile abitazione. I tramezzi interni del bene oggetto di

pignoramento sono anch'essi in laterizi forati dello spessore al finito di 10cm. Il bene è rivestito con piastrelle in ceramica in buone condizioni d'uso. In corrispondenza della zona di ingresso è stata realizzata una cucina in muratura rivestita anch'essa con piastrelle in ceramica di recente fattura. Il terrazzo coperto sul fronte est, dal quale avviene l'accesso al fabbricato, è pavimentato con piastrelle in cotto e delimitato da muretti bassi. La copertura dello stesso altro non è che il continuamento di una falda di tetto del fabbricato. Il terrazzo sul fronte ovest è anch'esso pavimentato con piastrelle in cotto e delimitato da muretti per tutti e tre i fronti con una porzione sul lato lungo delimitato in parte con una ringhiera in ferro. Tale terrazzo presenta due pilastri ai lati sui quali poggia una trave in legno a sostegno di travetti anch'essi in legno costituenti una pergola. Tali elementi in legno necessitano di manutenzione ordinaria consistente nella riverniciatura degli stessi. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con persiane anch'esse in legno a meno della porta di ingresso nella quale sono presenti degli scuri in legno. Le persiane delle aperture a sud e ad ovest risultano consumate e pertanto necessitano di una riverniciatura. Gli infissi interni sono in legno tamburato in buone condizioni d'uso. Nella cucina soggiorno è presente una scala in legno, in ottime condizioni di stato, che permette l'accesso al sottotetto. Quest'ultimo risulta rifinito in ogni sua parte con gli stessi materiali del piano terra e dal sopralluogo effettuato si è evinto che lo stesso viene vissuto come parte integrante del bene atteso che presenta tutti i comfort dell'abitazione sottostante (a meno dell'altezza pari a ml 2,30 nel punto più alto e ml 1,20 nel punto più basso) oltre ad avere ubicato un servizio igienico- lavanderia a servizio dell'abitazione principale. Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete idrica dell'AMAP, presente nell'area su cui insiste la lottizzazione. La stessa è dotata di un proprio impianto idrico con appresamenti in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare. Lo smaltimento dei liquami avviene con convogliamento in un pozzetto sifonato e da qui in un pozzetto "condominiale" del lotto, ispezionabile, dal quale i reflui confluiscono all'impianto dinamico delle acque della lottizzazione collegato con la rete fognaria comunale. In merito all'impianto di riscaldamento si è riscontrata la presenza di due condizionatori elettrici a parete e precisamente in una delle due camere da letto ed in corrispondenza della cucina- soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 12/01/2024, nell'immobile è stata rinvenuta la presenza della Sig.ra **** Omissis **** la quale rappresentava la detenzione del bene con il marito Sig. **** Omissis **** e dichiarava altresì di non ricordare se vi fosse un comodato gratuito a titolo di amicizia e necessità, circostanza quest'ultima chiarita dall 'Avv. **** Omissis **** rappresentante il debitore, con nota vistata dal Giudice dell'esecuzione in data 14/02/2024, nella quale si evidenzia che i coniugi **** Omissis **** sono stati ospitati dal debitore a titolo assolutamente gratuito e amicale per far fronte ad un improvviso ed imprevedibile stato di necessità ed in procinto di lasciare l'immobile di proprietà del debitore il quale continuerà a risiedere presso lo stesso sino all'effettiva vendita, non avendo, peraltro, alcuna altra possibile sistemazione, condizione quest'ultima autorizzata dal Giudice dell'esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1959 al 19/04/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità in morte di Greco Salvatore			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	19/04/2004	44039	19284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	27/12/2016	49036	37906

		di Palermo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2003 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/04/2003	3179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	24/04/2003	17436	12769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2003 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	11/07/2003	43513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	17/07/2003	30246	21784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2003 al 19/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	06/11/2003	43686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	17/11/2003	47228	33619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/11/2003 al 19/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/11/2003	43685	19050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	17/11/2003	47226	33617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2004 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	19/04/2004	44039	19284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	27/04/2004	19486	12669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2005 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	01/04/2005	44628	19679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	08/04/2005	18054	10718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 24/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio **** Omissis ****	29/07/2005	5169	2246
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo	03/08/2005	43613	25449
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	01/08/2005	1055	

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.

Il terreno sito nel comune di Trabia, censito al foglio 12 particella 2886, sul quale sorge l'immobile oggetto della presente, comprende le particelle 2578, 2586, 2590, 2596, 2597 e 2608.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Palermo il 14/06/2005
 Reg. gen. 31584 - Reg. part. 10008
 Quota: 1/1
 Importo: € 975.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 650.000,00
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 10/06/2005
 N° repertorio: 5018
 Note: Annotazione ad iscrizione nn.25037/3044 del 20/04/2006 derivante da quietanza e conferma del 19/07/2005, Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5124; Annotazione ad iscrizione nn.25038/3045 del 20/04/2006 derivante da restrizione dei beni del 19/07/2005, Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5124 (foglio 12, particella 2886 sub 10 e sub 13); Annotazione ad iscrizione nn.25039/3046 del 20/04/2006 derivante da frazionamento in quota del 11/01/2006,

Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5582 (foglio 12, particella 2886, sub 12, quota n. 1 di euro 120.000,00 montante di euro 180.000,00);

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 del 12/02/2010
Iscritto a Palermo il 11/03/2010
Reg. gen. 16040 - Reg. part. 4547
Quota: 1/1
Importo: € 139.423,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.711,53
Rogante: **** Omissis ****
Data: 12/02/2010
N° repertorio: 210981
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 07/11/2023
Reg. gen. 54200 - Reg. part. 41969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi.

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 risulta agibile.

Il Sottoscritto CTU in data 29/12/2023 presentava al Comune di Trabia, a mezzo PEC, richiesta degli atti relativi all' immobile sito nel Comune di Trabia in Contrada Sant'Onofrio- Capraria, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 2886, sub 12, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, piano Terra, di proprietà esclusiva del debitore. Tale richiesta protocollata in data 02/01/2024 al n° 41/2024 è stata evasa con il rilascio della documentazione afferente al bene, presso il comune di Trabia in data 17/01/2024. Dalla documentazione acquisita si evince che l'intero fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della presente è stato realizzato con Concessione edilizia n° 1113 del 05/05/2004. La concessione suddetta aveva ad oggetto la realizzazione di fabbricati plurifamiliari, per uso stagionale, in C/da S. Onofrio Capraria nel territorio di Trabia, distinto in catasto terreni del Comune al foglio di mappa n° 12, particelle 2596 e 2608, ricadente nel piano di Lottizzazione a nome "Giuffrè ed altri", identificato come Lotto n° 1- convenzione del 17/12/1999. Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n.64, dall'ufficio del Genio Civile di Palermo in data 24/06/2005 prot. N. 12570, nonché Autorizzazione allo scarico n° 50 del 12/07/2005 e

Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità n° 06/2005 del 13/07/2005 dal Comune di Trabia.

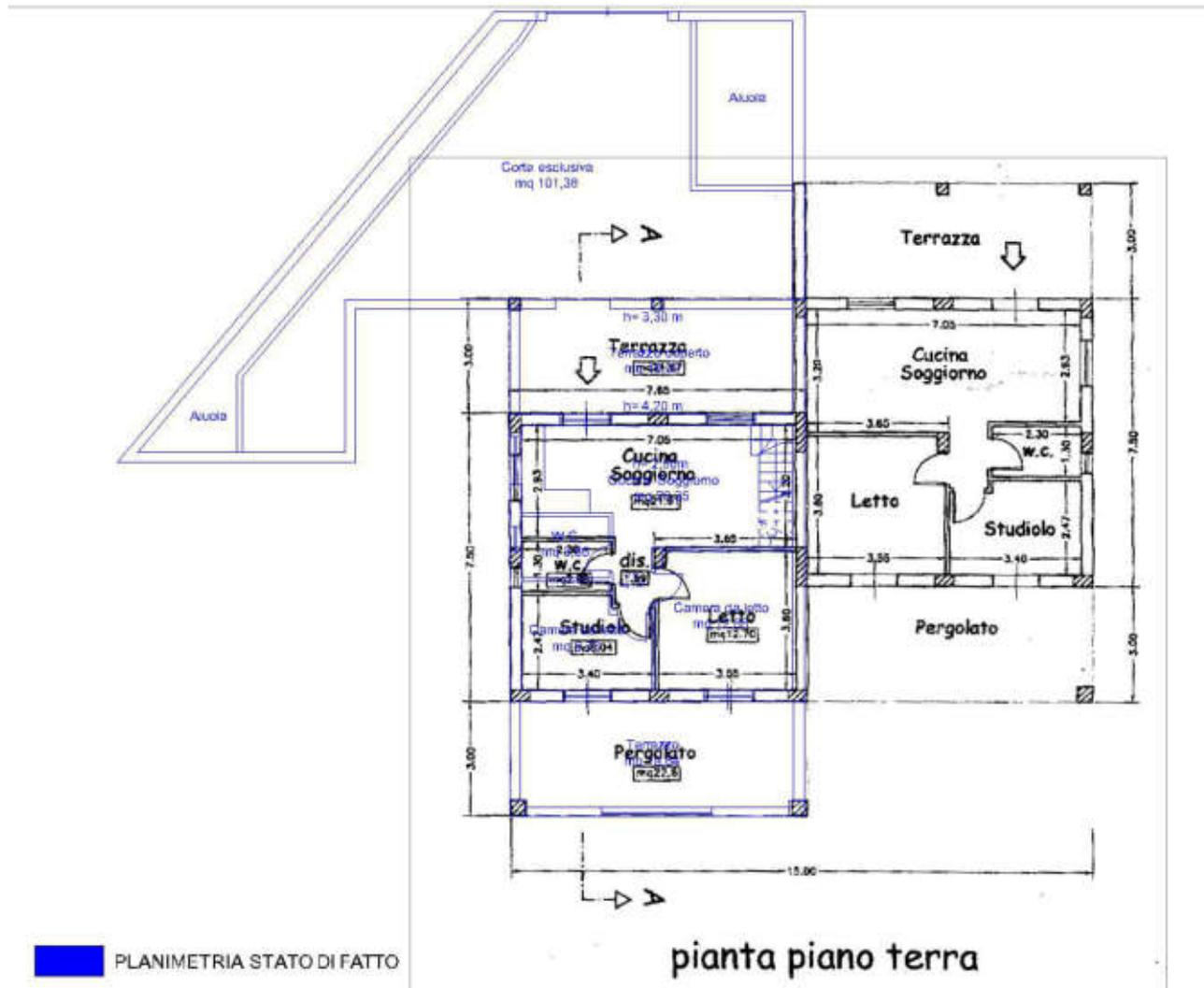
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra gli elaborati assentiti con l'ultimo titolo autorizzativo sopra menzionato e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto rilevare la presenza di difformità meglio evidenziate nelle planimetrie allegate. Nello specifico è stata rilevata una diversa distribuzione interna consistente nella traslazione del vano adibito a servizio igienico e del vano finestra afferente, con conseguente modifica delle superfici utili della cucina soggiorno e della camera da letto limitrofa oltre che dello stesso vano w.c. che presenta una superficie utile maggiore rispetto a quella rappresentata in progetto; la realizzazione in abuso di una scala interna in legno, posta nel locale cucina soggiorno, che dà accesso al piano sottotetto; la realizzazione nel sottotetto di due vani finestra, comportanti una modifica del prospetto, nonché di un vano adibito a servizio igienico- lavanderia. Il piano sottotetto, così come relazionato precedentemente, risulta rifinito in ogni sua parte con gli stessi materiali dell'appartamento ed utilizzato ad oggi come pertinenza dell'abitazione. Lo stesso presenta un'altezza media di ml 1,75 non conforme all'altezza minima abitabile secondo la normativa vigente nonché del regolamento edilizio del comune di Trabia, ragion per cui, ai fini abitativi e di agibilità non vi può essere la presenza di un vano adibito a servizio igienico. In data 17/01/2024 il sottoscritto CTU ha esposto le difformità precedentemente enunciate, al responsabile dell'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Trabia al fine di esaminare congiuntamente gli abusi rilevati e la loro sanabilità, in riferimento al regolamento edilizio nonché alle normative vigenti. Dal confronto si è giunti alla conclusione che le stesse, a meno del servizio igienico-lavanderia posto al piano sottotetto, possono essere regolarizzate a mezzo della presentazione di CILA Tardiva, ai sensi dell'art.3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", con pagamento di una sanzione pecuniaria di €1000,00 così come previsto all' art. 3 comma 5 L.R. 16/2016, previa dismissione degli impianti tecnologici presenti nel locale ad oggi adibito a w.c.- lavanderia posto al piano sottotetto, che sarà destinato a ripostiglio così come le restanti superfici del piano suddetto. Va riferito inoltre che, in merito al vano al piano terra di mq 8,73, definito negli elaborati allegati alla presente come camera da letto in conformità all'uso rilevato in sede di sopralluogo, lo stesso dovrà adibirsi a studiolo così come indicato nel progetto di cui alla concessione sopra menzionata, atteso che lo stesso non raggiunge la superficie di mq 9.00 prescritta dalla normativa igienico sanitaria vigente relativamente alle superfici minime di una camera da letto. In merito alla realizzazione della scala in legno, con conseguente apertura del solaio di sottotetto in corrispondenza, nonché dell'uso ad oggi dello stesso, sarà necessario acquisire parere da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 del DPR 380 /2001 (ex art. 21 della Legge 64/74). Così come esplicitato nel paragrafo inerente la conformità catastale, il bene necessita di una regolarizzazione a mezzo di presentazione di un PREGEO per rettificare la sagoma e la superficie della corte di pertinenza esclusiva, nonché la presentazione di un DOCFA al fine di aggiornare l'esatta distribuzione e di uso del bene con inserimento in planimetria della superficie di sottotetto. Alla luce delle regolarizzazioni sopraccitate, si dovrà presentare inoltre, presso il comune di Trabia, la relativa SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per la quale, oltre l'aggiornamento catastale suddetto, saranno necessari, la revisione dell'impianto elettrico ed idrico del bene al fine di verificarne la rispondenza alle normative vigenti con rilascio di appositi certificati, nonché la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

La presentazione della CILA tardiva è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria di €1000,00, inoltre vanno corrisposti al Comune € 200,00 per diritti fissi di Istruttoria. La dismissione degli impianti tecnologici presenti nel locale ad oggi adibito a w.c.- lavanderia posto al piano sottotetto sono stati computati dal Sottoscritto CTU per un totale di spesa arrotondato pari a € 100,00; Per le difformità strutturali enunciate in precedenza, è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'art. 96 del DPR 380 /2001 (ex art. 21 della Legge 64/74). La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €50,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo

dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. A seguito della presentazione di CILA sarà necessario completare la regolarizzazione del fabbricato con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità comportante una spesa di € 100,00 per diritti fissi di Istruttoria da corrispondere al Comune. Ai fini della SCA saranno necessari come già esplicitato la revisione degli impianti idrici ed elettrici al fine di verificarne la rispondenza alle normative vigenti, con rilascio di appositi certificati per una spesa stimata di €300,00, nonché la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica). La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 1300,00.



Sovrapposizione Planimetria stato di fatto con planimetria di progetto

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c., piano Terra
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. Trattasi di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale (quattro unità immobiliari) composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio- Capraria nel comune di Trabia. Il bene è identificato catastalmente al NCEU al Foglio 12, Particella 2886, sub 12, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, piano Terra. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una cucina- soggiorno, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto, una delle quali dovrà essere adibita a studiolo in quanto di superficie non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria, un terrazzo coperto, un terrazzo con pergolato, un sottotetto con altezza media pari a 1,75m, con camera, w.c.- lavanderia che dovrà essere adibita a ripostiglio in quanto di altezza utile interna non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e ripostiglio, ed una corte di pertinenza esclusiva con posto macchina ubicato all'interno della stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2886, Sub. 12, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 109.487,50

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornitegli da Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornitegli da tre agenzie immobiliari operanti nel Comune, nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia dell'Entrate. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

-Agenzia immobiliare "Tecnocasa affiliato Tecnocasa Termini casa sas" sita in Via Vittorio Amedeo n.3/5 del Comune di Termini Imerese, applica un valore minimo di 800€/mq e un valore massimo di 1300€/mq;

-Agenzia immobiliare " IAD- Marina Simoncini " sita in Via Giuseppe Alessi n.51 del Comune di Palermo, applica un valore minimo di 870€/mq e un valore massimo di 1300€/mq (Valori conformi a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate);

-Agenzia immobiliare "La Barbera Loredana" sita in Corso Umberto I n.165 del Comune di Trabia applica un valore minimo di 800€/mq e un valore massimo di 1050€/mq;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 870€/mq e un valore massimo di 1300€/mq per la tipologia "Ville e Villini". Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 1250 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c, piano Terra	87,59 mq	1.250,00 €/mq	€ 109.487,50	100,00%	€ 109.487,50
				Valore di stima:	€ 109.487,50

Valore di stima: € 109.487,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1541,00	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	2300,00	€
Revisione degli impianti e lavori edili di dismissione degli impianti tecnologici al piano sottotetto	400,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 88.823,38

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene. Nello specifico è necessaria: la presentazione di un PREGEO, al fine di rettificare l'esatta consistenza e sagoma della corte di pertinenza esterna e di un DOCFA di variazione per diversa distribuzione interna ed inserimento in planimetria del piano sottotetto. La rettifica suddetta comporta una spesa di € 109,00 per la presentazione del PREGEO e una spesa di € 50,00 per la presentazione del DOCFA da corrispondere all' Agenzia delle Entrate e di € 1000,00 come spese tecniche; La presentazione di una CILA tardiva subordinata al pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria di €1000,00, inoltre vanno corrisposti al Comune € 200,00 per diritti fissi di Istruttoria. La dismissione degli impianti tecnologici presenti nel locale ad oggi adibito a w.c.- lavanderia posto al piano sottotetto sono stati computati dal Sottoscritto CTU per un totale di spesa arrotondato pari a € 100,00; Per le difformità strutturali enunciate in precedenza, è necessaria la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'art. 96 del DPR 380 /2001 (ex art. 21 della Legge 64/74). La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €50,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. A seguito della presentazione di CILA sarà necessario completare la regolarizzazione del fabbricato con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità

comportante una spesa di € 100,00 per diritti fissi di Istruttoria da corrispondere al Comune. Ai fini della SCA saranno necessari come già esplicitato la revisione degli impianti idrici ed elettrici al fine di verificarne la rispondenza alle normative vigenti, con rilascio di appositi certificati per una spesa stimata di €300,00, nonché la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica). La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 1300,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 4.241. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Già esplicitate nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

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.

Castronovo di Sicilia, li 02/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giarratana Ivana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 29/07/2005, rep.n. 5169/2246, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 03/08/2005 ai nn. 43613/25449 (Aggiornamento al 29/07/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione di separazione patrimoniale dei beni Rep. n. 33799, Racc.n. 6919 del 15/12/2003, registrato a Palermo il 05/01/2004 al n. 17 vol. 1A (Aggiornamento al 15/12/2003)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto condomini anno 2003 (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza del debitore (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta certificato di stato civile e di matrimonio e nota del comune di Palermo (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - n° 3 del 17/01/2024 (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - n°06/2005 del 13/07/2005 con allegati (Aggiornamento al 13/07/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico n° 50 del 12/07/2005 con allegati (Aggiornamento al 12/07/2005)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n° 1113 del 05/05/2004 con allegati (Aggiornamento al 05/05/2004)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 12, particella 2886 (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile sito a Trabia censito al foglio 12, particella 2886, sub 12 (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del bene censito al foglio 12, particella 2886, sub 12 del comune di Trabia (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile, elenco subalterni ed elaborato planimetrico, immobile sito a Trabia censito al foglio 12, particella 2886, sub 12 (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Stato di fatto immobile foglio 12 particella 2886 sub 12 (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione pianta stato di fatto con planimetria catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione pianta stato di fatto con planimetria di progetto (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta stato di fatto con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto (Aggiornamento al 01/03/2024)

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso del 12/01/2024 (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti (Aggiornamento al 15/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c., piano Terra
L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. Trattasi di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale (quattro unità immobiliari) composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio- Capraria nel comune di Trabia. Il bene è identificato catastalmente al NCEU al Foglio 12, Particella 2886, sub 12, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, piano Terra. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una cucina- soggiorno, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto, una delle quali dovrà essere adibita a studiolo in quanto di superficie non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria, un terrazzo coperto, un terrazzo con pergolato, un sottotetto con altezza media pari a 1,75m, con camera, w.c.- lavanderia che dovrà essere adibita a ripostiglio in quanto di altezza utile interna non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e ripostiglio, ed una corte di pertinenza esclusiva con posto macchina ubicato all'interno della stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2886, Sub. 12, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi.

Prezzo base d'asta: € 88.823,38

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.823,38

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Contrada Sant'Onofrio- Capraria s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2886, Sub. 12, Categoria A7	Superficie	87,59 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione di recente realizzazione ed in buone condizioni d'uso ad esclusione delle parti in legno, quali travi del pergolato, persiane delle aperture a sud e ad ovest e doghe in legno a rivestimento del cancello di ingresso che risultano consumate e pertanto necessitanti di una riverniciatura.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "C3"- Zone di espansione abitato, parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S. Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini, disciplinate dall'art.12 delle N.T.A. di cui allo strumento urbanistico approvato con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79, del Comune di Trabia, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°3 del 17/01/2024 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 29/12/2023 prot.n. 42/2024 del 02/01/2024. Trattasi di un appartamento con corte di pertinenza esclusiva posto al piano terra di una villetta plurifamiliare stagionale (quattro unità immobiliari) composta da un piano seminterrato ed un piano terra, ricadente sul lotto n° 1 del Piano di lottizzazione denominato "Giuffrè ed altri" in C.da Sant'Onofrio- Capraria nel comune di Trabia. Il bene è identificato catastalmente al NCEU al Foglio 12, Particella 2886, sub 12, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, piano Terra. L'accesso avviene attraverso un viale condominiale, delimitato a monte del fabbricato in oggetto da un cancello in ferro che immette all'interno del "Capraria Residence". L'unità immobiliare è composta da una cucina- soggiorno, un servizio igienico, un disimpegno, due camere da letto, una delle quali dovrà essere adibita a studiolo in quanto di superficie non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria, un terrazzo coperto, un terrazzo con pergolato, un sottotetto con altezza media pari a 1,75m, con camera, w.c.- lavanderia che dovrà essere adibita a ripostiglio in quanto di altezza utile interna non conforme ai minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e ripostiglio, ed una corte di pertinenza esclusiva con posto macchina ubicato all'interno della stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo, avvenuto in data 12/01/2024, nell'immobile è stata rinvenuta la presenza della Sig.ra **** Omissis ****la quale rappresentava la detenzione del bene con il marito Sig **** Omissis **** e dichiarava altresì di non ricordare se vi fosse un comodato gratuito a titolo di amicizia e necessità, circostanza quest'ultima chiarita dall 'Avv. **** Omissis ****rappresentante il debitore, con nota vistata dal Giudice dell'esecuzione in data 14/02/2024, nella quale si evidenzia che i coniugi **** Omissis ****sono stati ospitati dal debitore a titolo assolutamente gratuito e amicale per far fronte ad un improvviso ed imprevedibile stato di necessità ed in procinto di lasciare l'immobile di proprietà del debitore il quale continuerà a risiedere presso lo stesso sino all'effettiva vendita, non avendo, peraltro, alcuna altra possibile sistemazione, condizione quest'ultima autorizzata dal Giudice dell'esecuzione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Palermo il 14/06/2005
Reg. gen. 31584 - Reg. part. 10008
Quota: 1/1
Importo: € 975.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 650.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 10/06/2005
N° repertorio: 5018
Note: Annotazione ad iscrizione nn.25037/3044 del 20/04/2006 derivante da quietanza e conferma del 19/07/2005, Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5124; Annotazione ad iscrizione nn.25038/3045 del 20/04/2006 derivante da restrizione dei beni del 19/07/2005, Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5124 (foglio 12, particella 2886 sub 10 e sub 13); Annotazione ad iscrizione nn.25039/3046 del 20/04/2006 derivante da frazionamento in quota del 11/01/2006, Notaio **** Omissis ****, sede Bagheria, Rep. N. 5582 (foglio 12, particella 2886, sub 12, quota n. 1 di euro 120.000,00 montante di euro 180.000,00);
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 del 12/02/2010
Iscritto a Palermo il 11/03/2010
Reg. gen. 16040 - Reg. part. 4547
Quota: 1/1
Importo: € 139.423,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.711,53
Rogante: **** Omissis ****
Data: 12/02/2010
N° repertorio: 210981
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 07/11/2023
Reg. gen. 54200 - Reg. part. 41969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****