

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 144/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 13-06-2023 ore 9:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da

Omissis

Contro

Omissis

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Descrizione.....	3
LOTTO UNICO.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Corrispondenza catastale.....	10
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli ed oneri condominiali.....	17
Stima.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2023 R.G.E.....	19



INCARICO

Con Decreto del 02.02.2024, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Dante Alighieri n°28 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archiworldpec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 06.02.2024 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di villetta unifamiliare, denominata “C1”, sita nel Comune di Campofelice di Rocella, contrada Piano calzata s.n.c., facente parte del residence Trinacria, a due elevazioni fuori terra.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato “N - Verbali di sopralluogo”, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 27.02.2024. Sui luoghi era presente oltre alla scrivente, l'avv.to Giorgia Raimondo, custode giudiziario. In presente data non è stato possibile effettuare l'accesso, in quanto nessuno che potesse consentire l'ingresso, era presente sui luoghi.

Il successivo sopralluogo è stato convocato per il giorno 13.03.2024, sui luoghi erano presenti: l'avv.to Giorgia Raimondo, custode giudiziario, la sig.ra Omissis. Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Descrizione

L'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ubicata in territorio di Campofelice di Rocella (PA), via Costanza d'Altavilla snc, fa parte del residence denominato “Trinacria”, costituito da n°30 unità abitative residenziali-stagionali distribuite in 5 lotti contenenti ciascuno 3 villette bifamiliari.

L'accesso all'unità oggetto di pignoramento, facente parte del lotto 3, è consentito da un cancello automatico in ferro che immette nella proprietà condominiale. Attraverso un altro cancello in ferro ad un'anta battente, si accede all'area di corte della villetta. Antistante all'ingresso vi è una tettoia in legno, di superficie pari a circa 18 mq.



L'immobile al suo interno è così composto: un vano cucina-soggiorno, con aperture prospicienti su tettoia; un disimpegno; un servizio igienico, con finestra per l'aerazione naturale del locale; una camera da letto matrimoniale, con finestra di dimensioni pari a circa 8,5 mq; una camera da letto di dimensioni pari a circa 4,5 mq. Come sarà meglio precisato, è necessario il ripristino delle dimensioni originali della camera da letto principale, mediante la demolizione del tramezzo realizzato, in quanto entrambe le camere con la modifica effettuata hanno dimensioni inferiori alla normativa igienico-sanitaria (D.m. 5 luglio 1975). Nel vano cucina-soggiorno è presente una scala in legno ed acciaio con consente l'accesso alla zona soppalcata, dove è presente un locale di sgombero adibito a camera da letto. In considerazione dell'altezza di suddetta zona, pari a circa 1,80 m, nonché della superficie utile pari a circa 6,50 mq, è necessario il ripristino della funzione originaria del vano, ovvero locale di sgombero.

La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a falde inclinate. La tipologia d'abitazione è A7, abitazioni in villini.

L'altezza interna varia in ogni ambiente: nella zona cucina-soggiorno l'altezza varia da 3,10 m a 3,90; nel servizio igienico è pari a 2,40 m; nella zona delle camere da letto varia da 4,10 m a 2,60.

Le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in buono stato di conservazione.

È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale (Autorizzazione allo scarico n°25/2006 del 06.07.2008). Sono presenti due pompe di calore. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia. Sono stati rilevati nel fascicolo inerente la documentazione edilizia/urbanistica dell'immobile, i certificati di conformità dell'impianto idrico ed elettrico.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

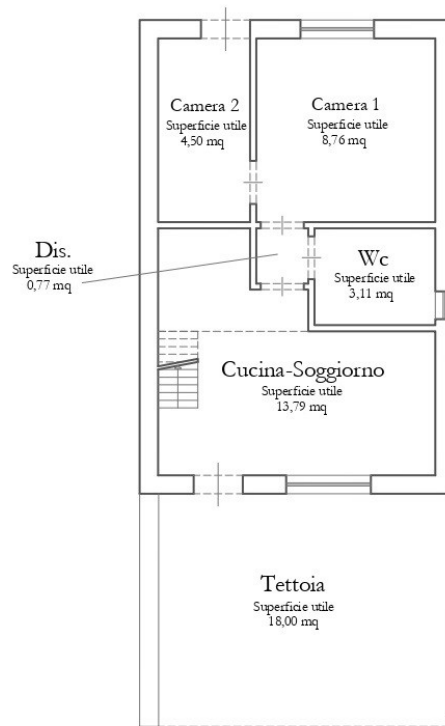
Nell'Atto di compravendita con cui la debitrice ha acquistato l'immobile che si allega si precisa quanto segue: *“...si precisa che spetta alla villetta in oggetto il diritto d'uso, in via esclusiva, della piazzuola individuata con il numero uno (1), ricadente nell'area scoperta condominiale, ubicata nelle immediate vicinanze dell'ingresso del secondo cancello di complessivi quattrocento (mq 400) circa e individuata catastalmente con le particelle 3260 sub 8 e 3262 sub 1”*.



Superfici:

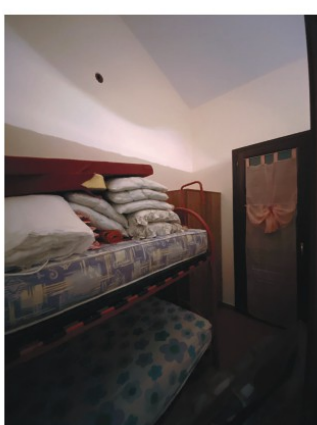
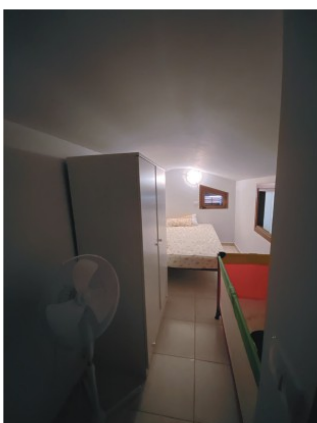
La Superficie Commerciale Totale è pari a 52,72 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 30,93 mq.



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it





Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
 Mobile: 3927833961
 e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene Unico** – ½ di piena proprietà di villetta unifamiliare, denominata “C1”, sita nel Comune di Campofelice di Roccella, via Costanza d'Altavilla n°3, prima contrada Piano calzata s.n.c., facente parte del residence Trinacria, a due elevazioni fuori terra.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio dott. Nicolò Tiecco è stato redatto in data 22.01.2024 e depositato in data 23.01.2024. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 18.01.2024 ai nn. 3073/2523) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è nella titolarità del seguente esecutato:

- **Omissis (proprietà per 1/1)**

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Confini

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con la part.lla 3260, ad est con la via Costanza d'Altavilla, a sud con la part.lla 3263, ad ovest con la part.lla 606.

Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Terra	30,93 mq	38,42 mq	1	38,42 mq
Locale di sgombero	6,43 mq	8,00 mq	0,35	2,8 mq
Tettoia	18 mq	18 mq	0,35 fino a 25 mq	6,3 mq
Area di corte	25 mq	25 mq	0,10 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata 0,02	2,5 mq
Area di corte	113,45 mq	113,45 mq	0,02	2,7 mq
Totale superficie commerciale:				52,72 mq

La sottoscritta ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile sia in considerazione della dimensione dell'immobile, sia per la configurazione planimetrica dello stesso. In quanto un frazionamento, non garantirebbe agevolmente la formazione di due unità immobiliari della medesima dimensione, senza eccessive spese tecniche da sostenere e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote, in proporzione al valore dell'immobile non frazionato.

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2017 ad oggi	- Omissis	Fg. 7, Part. 3262, Sub. 3

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



	proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	
Dal 22/09/2006 al 12/03/2007	Omissis proprietà 1/1	Fig. 7, Part. 3262, Sub. 3

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella (Codice A546) con i seguenti identificativi:

- Contrada Piana Calzata n. SNC Piano T-1 .

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	3262	3	A/7	3	3,5 vani	66 mq, totale escluse aree scoperte: 66 mq	€ 298,25

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà 1/1.

Derivante da:

Fig. 7 p.lla 3262 sub 3 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune B532 - Foglio 7 - Particella 3262

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:

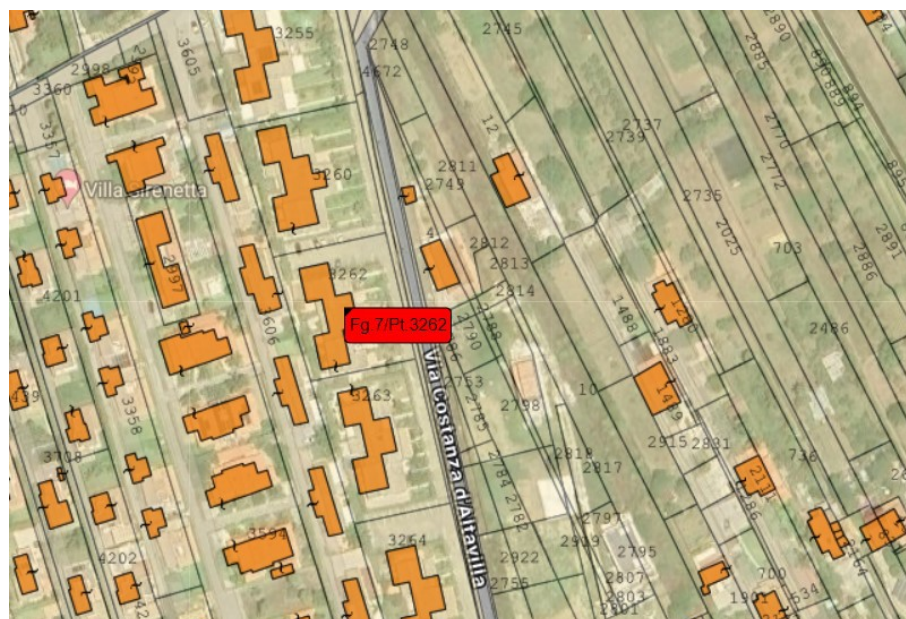
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PA0427288 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66554.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2006:



- COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n. PA0261464 in atti dal 22/09/2006
COSTITUZIONE (n. 4642.1/2006).

Individuazione della sagoma del fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico nel foglio di mappa n. 7.



Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, che si elencano di seguito:

- realizzazione di un tramezzo e pertanto di un nuovo vano, adibito a camera da letto;
- demolizione del tramezzo che definiva lo spazio del ripostiglio, con conseguente annessione di questo spazio nel soggiorno;
- realizzazione di una scala in legno e ferro con gradini a sbalzo non circolare come quella rappresentata in planimetria catastale;
- traslazione delle aperture su prospetto;
- variazioni altimetriche, in quanto nella zona giorno e nella zona letto non sono stati realizzati i contro-soffitti previsti.

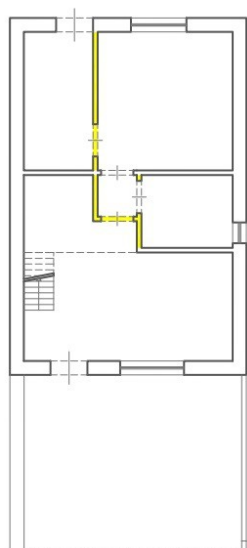
Inoltre probabilmente per errata rappresentazione grafica della planimetria catastale, in quest'ultima la zona giorno risulta più ampia rispetto allo stato dei luoghi.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

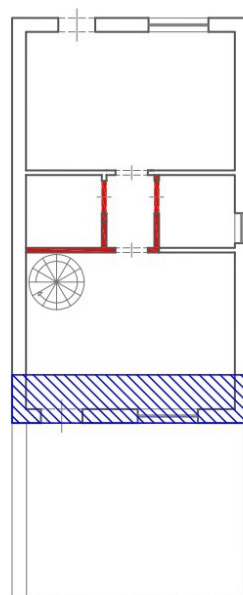


Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.






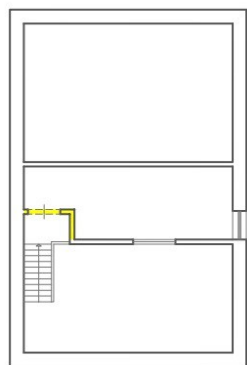
Rilievo - Piano Terra



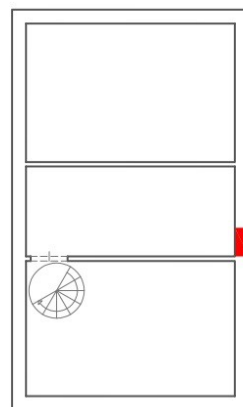
Catasto - Piano Terra

LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Aumento di volume



Rilievo - Soppalco



Catasto - Soppalco

Stato Conservativo

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta in buono stato conservativo.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Servitù, censo, livello, usi civici

Con pec del 19.04.2024, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia comunica che "visti gli accertamenti dell'istruttore demaniale si comunica che l'immobile, come catastalmente indicato, ricade in zona del territorio comunale non gravata da diritti di uso civico".

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: l'altezza varia da 4,10 m a 2,60 m.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura, rivestite internamente con intonaco di tipo Livigni ed internamente con gesso scagliola.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno e vetro con persiane, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: tutti gli impianti sono sotto traccia, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, sono stati rilevati i certificati degli impianti idrico ed elettrico, allegati all'istanza di Autorizzazione di Abitabilità, oltre all'Autorizzazione allo scarico n°25/2006 del 06.07.2008.

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero in quanto utilizzato come residenza estiva dalla debitrice, unitamente alla sua famiglia.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12.03.2007 ad oggi	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	<u>Atto di Compravendita</u> a rogito Dott. Coco Livia, Notaio in Termini Imerese, del 12/03/2007 rep.2492/1862, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/03/2007 al n. 14688 di formalità; favore: Omissis per i diritti di 1/1 di piena



		proprietà in regime di separazione dei beni; contro: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
Dal 08/06/2005 al 12.03.2007	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/1	<u>Atto di Compravendita</u> a rogito Dott. Coco Livia, Notaio in Termini Imerese, del 08/06/2005 rep.1483/1076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/06/2005 al n. 19000 di formalità; favore: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.
Dal 30/01/2001 al 08/06/2005	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/1	<u>Dichiarazione di Successione</u> , devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cefalù il 30/01/2001 den.n.58 vol.265, non trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo; favore: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Risulta trascritta: Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Coco Livia, Notaio in Termini Imerese, del 08/06/2005 rep.1483, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20/03/2019 al n. 8394 di formalità; favore: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

n. 12741 del 31/05/2006 favore: Omissis e contro: Omissis; per Euro 2.250.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



anni, come da atto notarile pubblico a rogito Coco Livia, Notaio in Termini Imerese, in data 30/05/2006 rep.2057/1508.

Annotazione Frazionamento in Quota n. 329 del 19/01/2007 favore: Omissis, e contro: Omissis derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Coco Livia, Notaio in Termini Imerese, in data 14/11/2006 rep.2346. Quota n.6 Comune di Campofelice di Roccella, Contrada Piana Calzata: Foglio 7 particella 3262 sub 3; p.T-1, cat.A/7, Cl.3, di vani 3,5 Ipoteca Euro 120.000,00 – Capitale Euro 80.000,00.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

n. 2523 del 18/01/2024 favore: Omissis, (Richiedente: AVV. IGNAZIO MESSINA) e contro: Omissis, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Termini Imerese, in data 07/11/2023 rep.315.

Normativa urbanistica

L'immobile, sito nel Comune di Campofelice di Roccella, dal punto di vista urbanistico secondo il piano regolatore generale dello stesso Comune ricade in “Zona «Cs1»: aree di edilizia a bassa densità”. Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zona G dal previgente Piano e destinate alla residenza stagionale, alle attività turistico ricettive ed ai servizi ad esse connesse.

Si allegano norme tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia

In data 18.07.2005 il Comune di Campofelice di Roccella rilasciava Concessione Edilizia n°24/2005 del 18.07.2005, per la realizzazione di n°30 unità abitative, distribuite in n°6 per ciascun lotto (lotto da 1 a 5).

Successivamente viene rilasciata Concessione Edilizia n° 3/2006 del 10.01.2006 in variante alla Concessione n°24/2005.

In data 03.07.2008 viene rilasciata “Autorizzazione di Abitabilità” n°19/2008.

Ed ancora in data 05.11.2014 viene rilasciata Concessione Edile in Sanatoria n°79 ai sensi dell'art.35 D.p.r. 380/2001, per la regolarizzazione del maggior volume dei fabbricati, dovuto alla mancanza di contro-soffitti. Nella relazione tecnica e nei grafici a cui rimanda la Concessione in Sanatoria rilasciata,

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



si riporta quanto segue: *“per il maggior volume presente nella parte anteriore dei fabbricati, si chiede l'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.p.r. 380/2001, in quanto il volume urbanistico residuo è sufficiente per regolarizzare il maggior volume dovuto alla mancanza dei contro-soffitti della zona giorno; per quanto riguarda la parte posteriore dei fabbricati, verranno realizzati i contro-soffitti previsti dal progetto, in modo da annullare il maggior volume nella zona notte dei fabbricati”*.

Si è assunta, quale riferimento, la planimetria allegata alla richiesta della Concessione Edile in Sanatoria n°79. Sono state rilevate alcune difformità tra la suddetta planimetria e lo stato dei luoghi che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un tramezzo e pertanto di un nuovo vano, adibito a camera da letto;
- (b) demolizione del tramezzo che definiva lo spazio del ripostiglio, con conseguente annessione di questo spazio nel soggiorno;
- (c) realizzazione di una scala in legno e ferro con gradini a sbalzo, non circolare, come quella rappresentata in planimetria;
- (d) traslazione delle aperture su prospetto;
- (e) variazioni altimetriche, in quanto nella zona letto non sono stati realizzati i contro-soffitti previsti;
- (f) nell'area di corte è stato realizzato un nuovo volume, di dimensioni pari a circa 3 mq, con all'interno un cucina in muratura;
- (g) nell'area di corte è stata realizzata una doccia in muratura.

Per ciò che concerne gli abusi realizzati nell'area di corte questi devono essere demoliti, per ripristinare l'area di sedime originaria, come prevista da grafici autorizzati. Deve altresì essere realizzato il contro-soffitto previsto da Concessione in Sanatoria.

Per ciò che concerne le difformità interne deve essere ripristinata la superficie originaria dell'unica camera da letto, in quanto le due camere realizzate hanno una superficie inferiore a quella prevista dalle norme igienico-sanitarie. Deve altresì essere ripristinata l'originario funzione di locale di sgombero del soppalco, adibito a camera da letto.

Possono essere invece essere regolarizzate tutte le ulteriori difformità riscontrate, mediante: la presentazione di una pratica di tipo Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia), con il pagamento della sanzione pari a circa € 1.032,00, per la traslazione delle aperture su prospetto e per la diversa configurazione della scala interna; la presentazione di una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00.

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

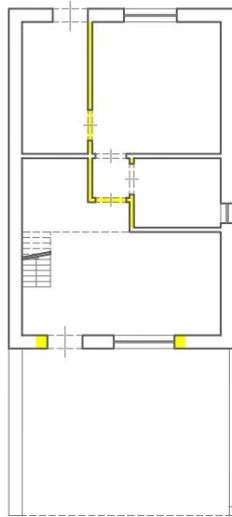
Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- demolizione corpi abusivi realizzati nell'area di corte (prezzo a corpo).....€ 1.000,00;
- realizzazione contro-soffitto nella zona notte e demolizione del tramezzo della camera da letto (prezzo a corpo).....€ 1.500,00;
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.500,00;
- presentazione Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia), costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.032,00.....€ 2.500,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 1.200,00;
- certificazioni impianti.....€ 600,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00.

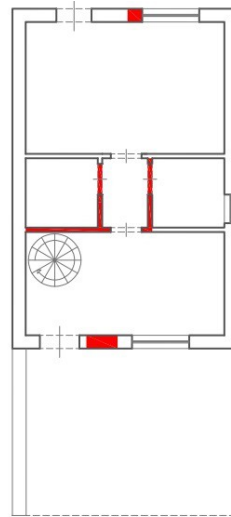
Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale sono quindi pari a € 10.400,00.








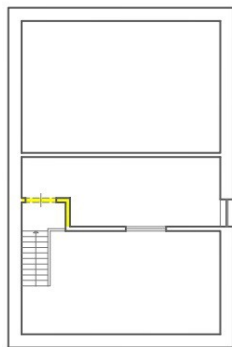
Rilievo - Piano Terra



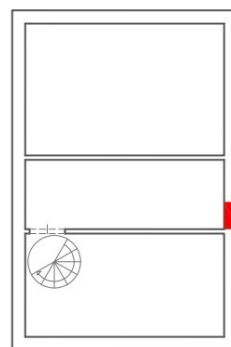
Progetto - Piano Terra

LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Aumento di volume



Rilievo - Soppalco



Progetto - Soppalco

Vincoli ed oneri condominiali

Vi è un condominio costituito, le spese annuali ordinarie ammontano a circa € 250,00 (come da dichiarazione messa a verbale dalla sig.ra Omissis). Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc... Le spese condominiali insolute, come da pec inoltrata dall'amministratore di condominio in data 16.05.2024 ammontano ad € 1.294,91.

Si riporta il contenuto della pec: *“Preg.ma Arch. Graziano, come da sua richiesta le riporto di seguito gli importi da pagare a carico di Farina Francesca da maggio 2022 a maggio 2024: rate da maggio 2022 a dicembre 2022 € 238,00;*

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



conguaglio spese al 31/12/2022 € 283,02;rate 2023 € 504,00; conguaglio spese al 31/12/2023 € 37,89;rate fino a maggio 2024 € 232,00. Totale € 1.294,91”.

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio “Osservatorio dei Valori Immobiliari”. Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorato e del suo stato di conservazione, è stato quindi attribuito un valore unitario pari a **€ 2.100,00** per metro quadrato di superficie.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pertanto pari a:

$$52,72 \text{ mq} \times \text{€ } 2.100,00 = \text{€ } 110.712,00$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale pari a € 10.400,00;
- spese condominiali insolute importo pari a circa € € 1.294,91;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 4.950,85.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta della quota pari ad 1/1 del Lotto Unico è pari a:

€ 94.066,23

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Riepilogo Bando d'asta

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

Bene Unico – 1/1 di piena proprietà di villetta unifamiliare, denominata “C1”, sita nel Comune di Campofelcie di Roccella, contrada Piano calzata s.n.c., facente parte del residence Trinacria, a due elevazioni fuori terra.

Superficie commerciale 52,72 mq.

Superficie utile interna 30,93 mq.

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

Destinazione urbanistica: residenziale

Prezzo base d'asta: € 94.066,23

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.066,23

<u>Bene Unico – 1/1 di piena proprietà di villetta unifamiliare</u>			
<u>Ubicazione:</u>	<u>Campofelice di Roccella (PA) - via Costanza d'Altavilla snc</u> <u>(residence Trinacria)</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/1
<u>Tipologia immobile:</u>	residenziale	<u>Superficie:</u>	52,72 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Buono stato conservativo.		
<u>Stato di occupazione:</u>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta utilizzato dalla debitrice come residenza estiva unitamente alla famiglia.		

Bagheria 16.05.2024

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

