

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massaro Salvatore Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## INCARICO

---

All'udienza del 12/10/2015, il sottoscritto Arch. Massaro Salvatore Andrea, con studio in Piazza Giuseppe Benincasa, 5 - 90018 - Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com, PEC arch.s.andrea\_massaro@pec.it, Tel. 091 814 2122, Fax 091 814 2122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Petralia Angelo presso il Tribunale di Termini Imerese.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

---

L'edificio, a solo piano terra, è ad uso residenziale del tipo a villetta monofamiliare non avente caratteristiche di lusso; è inserito in una zona a verde, lontano dal centro abitato, caratterizzata dalla presenza di edifici privati sparsi, per lo più del tipo a villetta. Vi si ammira un panorama ameno e quieto. L'immobile è raggiungibile da una stradella privata in discreto stato di manutenzione. La zona è servita da acqua, luce e telefono; tali servizi sono presenti nell'abitazione. Il riscaldamento avviene per mezzo di un caminetto a legna. La corte esterna all'edificio consente il parcheggio privato di auto.

I proprietari, coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno la residenza nell'immobile in oggetto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



I debitori, coniugi, risultano in regime di comunione di beni non rilevandosi nessuna annotazione nell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato il 06 maggio 2016 dal Comune di Palermo.

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri o loro aventi causa, e con stradella interpoderale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,88 mq	109,97 mq	1,00	109,97 mq	2,95 m	Terra
Porticato	40,69 mq	41,07 mq	0,95	39,02 mq	2,66 m	Terra
Posto auto coperto	21,28 mq	21,28 mq	0,45	9,58 mq	2,50 m	Terra
Terrazza	90,42 mq	102,40 mq	0,20	20,48 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>03/08/2005</b> al <b>27/04/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1170 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano T
Dal <b>27/04/2007</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1170 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/02/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1170 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 146 m2; Totale escluse aree scoperte: 100 Rendita € 451,90 Piano T



\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1170			A7	4	5 vani	Totale: 146 m2; Totale escluse aree scoperte: 100	451,9	T		

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trabia, in data 04/05/2016, il certificato di residenza sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), dai quali risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Trabia con abitazione in Contrada COZZO CORVO, snc. Presso il Comune di Palermo, Settore Servizi Demografici, in data 06/05/2016, è stato richiesto l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata) dal quale risulta che, non essendo presente nessuna annotazione, i coniugi sono in regime di comunione di beni.

## PATTI

L'immobile è abitato dagli esecutati e non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali e di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato (fondazioni ed elevazione); i solai



sono in latero-cemento. La struttura è in buono stato.

L'edificio è isolato e il prospetto principale, porticato, è esposto a Nord.

L'altezza interna utile è di mt. 2,95 per la parte con copertura piana; il porticato, a falda inclinata, ha altezza minima mt 2,38 e massima 2,93.

La copertura piana a terrazzo, accessibile dalla scala esterna sul prospetto Est, è pavimentata. La copertura del portico a Nord è ad unica falda inclinata con manto di copertura in coppi siciliani. Le coperture, nel loro complesso, sono in buone condizioni.

Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco Li Vigni, con zoccolatura e rivestimento dei pilastri e degli angoli in pietra ad "opus incertum", in buono stato conservativo. Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti a intonaco civile.

La pavimentazione interna è in ceramica in buono stato conservativo. Le pareti della cucina e dei servizi sono rivestite in ceramica.

La pavimentazione della zona coperta dal porticato sul lato Nord è in ceramica; il resto del cortile è pavimentato in ceramica e a battuto di cemento in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in metallo e metallo-e-vetro. Gli infissi esterni sono in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate.

La scala esterna per l'accesso alla terrazza (copertura piana dell'appartamento sottostante) è in muratura; le pedate e le alzate sono rivestite in cotto. La scala è in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V; mancano termosifoni e impianto di allarme. E' presente un caminetto a legna nel soggiorno. L'impianto idrico è sottotraccia.

Il fabbricato sorge su di un lotto di terreno esteso complessivamente mq. 2063; la corte pavimentata scoperta e il terreno esclusivo (coltivato direttamente dai proprietari) ha una estensione mq. 1891.

La corte ha accesso carrabile con cancello a due ante ad apertura manuale e consente il posto auto scoperto nonché quello coperto da una piccola tettoia in struttura precaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), che vi risiedono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1993 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Successione testamentaria in morte di ## ## deceduto il ##11/03/1993##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1993		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/04/1994	15555	11238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Termini Imerese	10/09/1993	98	400
Dal 11/03/1993 al 29/04/2004	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria in morte di #/ deceduto il ##11/03/1993## (La presente rettifica i dati catastali di alcuni immobili dichiarati nella precedente den. 98 vol. 400)</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/03/2007	20627	13634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Termini Imerese	09/09/1997	98	428
Dal 13/07/1993 al 11/03/1993	**** Omissis ****	<b>Acquisto di legato a favore dei signori ##</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morgante Mario, Delegato dal Capo dell'Archivio Notarile	13/07/1993	5886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/1993	32360	24308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/04/2004 al 27/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grimaldi Agostino	29/04/2004	56947	14506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2004	24772	15768
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2007 al 10/02/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cardinale Flora	27/04/2007	12681	6526
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2007	35362	22593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Termini Imerese	10/05/2007	1032			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 23/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 11/05/2007  
Reg. gen. 35679 - Reg. part. 9001  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Cardinale Flora  
Data: 27/04/2007  
N° repertorio: 12682  
N° raccolta: 6527
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Palermo il 15/06/2011  
Reg. gen. 30325 - Reg. part. 4707  
Quota: 100/100  
Importo: € 16.883,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 785,29  
Rogante: Tribunale Civile di Palermo  
Data: 29/04/2011  
N° repertorio: 1508  
N° raccolta: 2011
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 30/10/2014  
Reg. gen. 43794 - Reg. part. 4044  
Quota: 1/2  
Importo: € 218.124,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 109.062,38  
Rogante: Riscossione Sicilia S.p.A. di Palermo  
Data: 28/10/2014  
N° repertorio: 63370  
N° raccolta: 2012

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 27/02/2012  
Reg. gen. 10002 - Reg. part. 8137  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 08/09/2014



Reg. gen. 36739 - Reg. part. 28710  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Trabia in data 16/11/2015 prot. n. 20081. Il certificato è stato rilasciato in data 02/05/2016 prot. 37 e certifica che la particella 1170 del foglio di mappa n. 4 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Interamente ricadente in Zona 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. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79.

Tutte le particelle sopra elencate sono soggette a Vincolo Sismico L. 64/74 - D.M. 10/03/1969

(Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da esami effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia - Settore Sanatoria - previa richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune medesimo il 16/11/2015 prot. n. 20002, è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato abusivamente ed è stato regolarizzato con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 21/02/2007, cui seguì il rilascio del Certificato di Abitabilità n. 52/2012 del 31/08/2012 (Vedi allegato).

A seguito del sopralluogo eseguito il 30/05/2016 (vedi verbali allegati), confrontati gli atti suddetti e i relativi allegati forniti dal Comune, nonché la planimetria catastale del 10/02/2016, lo stato di fatto è risultato difforme - seppure in modo non sostanziale e pertanto suscettibile di sanabilità - rispetto allo stato descritto e graficizzato negli atti suddetti.

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

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

L'edificio corrisponde alla rappresentazione riportata nel progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 21/02/2007, tuttavia, in sede di sopralluogo eseguito il 30/05/2016, sono state riscontrate alcune difformità relative alla realizzazione, all'esterno, sul confine Est, di una tettoia di mq. 21,28 a struttura precaria adibita a posto auto coperto, e alla realizzazione di una scala di servizio in muratura, esterna e adiacente l'edificio sul prospetto Est, che conduce alla terrazza costituente la



copertura piana dell'edificio sottostante; l'ulteriore porzione dell'edificio ha copertura ad unica falda inclinata con manto di coppi siciliani e corrisponde alla copertura del sottostante portico. Le difformità riscontrate e appena descritte sono sanabili. La tettoia di mq. 21,28 a struttura precaria adibita a posto auto coperto, è possibile regolarizzarla ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003 (Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003), che regola la chiusura di terrazze di collegamento e di terrazze fino a 50 mq (come precisato dalla L.R. 14 aprile 2006, n.15) e la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Al comma 5 della legge si specifica che "le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate". La regolarizzazione è soggetta al pagamento di un'oblazione di € 50,00 per metro quadrato.

La scala esterna sul prospetto Est è sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii., essendo soddisfatte le condizioni di conformità alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'abuso e attuali in quanto l'opera abusiva è assimilabile ad un volume tecnico essendo finalizzata al solo scopo di accedere alla copertura piana dell'edificio sottostante al solo fine manutentivo; opera che non ha determinato un aumento della cubatura assentita ma solo una modifica di prospetti e un cambio di destinazione del terrazzo (da non praticabile ad accessibile). Per questo motivo il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, seppure in misura doppia. Per regolarizzare delle due opere in difformità appena descritte (tettoia e scala) si stima, in via approssimativa, un costo globale (oblazione e spese tecniche per pratiche comunali e variazione catastale) pari ad € 4.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Cozzo Corvo, snc, piano T  
L'edificio, a solo piano terra, è ad uso residenziale del tipo a villetta monofamiliare non avente caratteristiche di lusso; è inserito in una zona a verde, lontano dal centro abitato, caratterizzata dalla presenza di edifici privati sparsi, per lo più del tipo a villetta. Vi si ammira un panorama ameno e quieto. L'immobile è raggiungibile da una stradella privata in discreto stato di manutenzione. La zona è servita da acqua, luce e telefono; tali servizi sono presenti nell'abitazione. Il riscaldamento avviene per mezzo di un caminetto a legna. La corte esterna all'edificio consente il parcheggio privato di auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1170, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)



Valore di stima del bene: € 245.835,65

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Lotto unico – Villino con corte e giardinetto, ubicato a Trabia (PA), Contrada Cozzo Corvo, snc, Piano terra. L'edificio, a solo piano terra, è ad uso residenziale del tipo a villetta monofamiliare non avente caratteristiche di lusso. L'edificio è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 4, Part. 1170, Categoria A/7. L'immobile è raggiungibile da una stradella privata in discreto stato di manutenzione. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1. All'esterno esiste una corte dove, sul confine Est, esiste una tettoia in struttura precaria ad uso posto auto coperto. Una scala di servizio, in muratura, esterna nel lato Est, conduce alla terrazza costituente la copertura piana dell'edificio sottostante; l'ulteriore porzione dell'edificio ha copertura a tetto ad unica falda inclinata con manto di coppi siciliani. La corte esterna ha accesso carrabile con cancello a due ante ad apertura manuale e consente posti auto scoperti oltre quello coperto dalla tettoia a struttura precaria. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona C3 "Zona di espansione abitato. Parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S.Nicola". Si procede alla stima con metodo comparativo facendo riferimento ai valori di mercato correnti riferiti alla superficie complessiva dell'edificio e alla superficie delle aree scoperte e del terreno di pertinenza. Superficie utile netta dell'edificio = mq 90,86; Superficie non residenziale ragguagliata al 60% (per tettoia esterna a struttura precaria e copertura piana a terrazzo accessibile) = mq (21,28+90,42)x 60% = mq 67,02; Superficie complessiva: mq 90,86+ 67,02= mq 157,88. Valore al mq di superficie complessiva dell'edificio nelle condizioni strutturali e manutentive attuali: € 1.500,00/mq; Valore dell'edificio e della tettoia a struttura precaria per posto auto coperto: €/mq 1.500,00 x mq 157,88 = € 236.820,00 (A); Valore unitario al mq del terreno e della corte pavimentata scoperta (mq 1891): €/mq 6,00; Valore del terreno e della corte pavimentata scoperta: €/mq 6,00 x mq 1891 = € 11.346,00 (B); Primo valore stimato dell'intero lotto (A)+(B) = € 248.166,00(C). Dovendosi riferire, per la stima definitiva, alla superficie convenzionale di 179,05 mq, per quanto detto si stima un valore unitario in c.t. di €/mq 1400,00 relativo alla detta superficie convenzionale e pertanto si perviene ad un valore lordo complessivo stimato di € 250.670,00. Costi approssimativi da detrarre dalla stima: Costo per il conseguimento della regolarizzazione delle difformità riscontrate = € 4.500,00; Costo per attestazione di conformità energetica: € 300,00; Totale delle detrazioni = € -4.800,00. Riepilogo: Valore dell'edificio = € 250.670,00; Costi da detrarre = € -4.800,00; Valore netto complessivo del bene = € 245.870,00. Per pervenire al più vicino di tale valore al netto dei costi da sostenere, si adatterà il valore unitario in c.t. di €/mq 1.373,00 riferito alla superficie convenzionale di mq. 179,05 per un valore complessivo finale di € 245,835,65.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trabia (PA) - Contrada Cozzo Corvo, snc, piano T	179,05 mq	1.373,00 €/mq	€ 245.835,65	100,00	€ 245.835,65
Valore di stima:					€ 245.835,65



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.

Termini Imerese, li 25/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Massaro Salvatore Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 02/05/2016)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 31/08/2012)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 26/2007 (Aggiornamento al 21/02/2007)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Prot. n. T149663/2016 (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 5 Foto - Pag. 1, Pag. 2, Pag. 3, Pag. 4 (Aggiornamento al 30/03/2016)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - n. T144792 (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato alla conc. in sanatoria n. 26/2007 (Aggiornamento al 02/05/2016)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura n. T115837 (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Vincolo inedificabilità e parcheggio (Aggiornamento al 31/03/2006)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 04/05/2016)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 06/05/2016)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/02/2016)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 30/03/2016)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola n. 1 calcolo superfici piano terra (Aggiornamento al 30/03/2016)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tavola n. 2 calcolo superfici pianta coperture (Aggiornamento al 30/03/2016)

