
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Davide Gentile, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.

promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Codice fiscale: 09966400963

Viale Brenta, 18/B

Milano

contro

OMISSIS E OMISSIS



Foto 1 - Ingresso da via Case Accia



Foto 2 - Prospetto Est



Foto 3 - Prospetti Ovest e Sud



Foto 4 - Prospetto Ovest con scala per il lastrico solare



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	100
Vincoli od oneri condominiali	111
Stima / Formazione lotti	111
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.250,00	15



INCARICO

In data 10/05/2023, il sottoscritto arch. Davide Gentile veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino (cat. A/7) sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc Piano T-1, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 14, p.lla 1025 subalterno 1

DESCRIZIONE

Il Bene N°1 è un villino di circa 100 mq accessibile da direttamente da strada su corte di 45 mq. L'immobile, che si trova in stato di abbandono, si sviluppa in un'elevazione fuori terra oltre terrazza di pertinenza, il tutto ubicato su un lotto di terreno della superficie totale di mq 1250, in Via Case Accia snc. Il fabbricato in oggetto è costituito a piano terra da: Ingresso: ingresso su soggiorno, camera da letto, wc, terrazzo posteriore chiuso a veranda, corte esterna esclusiva e terreno di pertinenza di circa 1.100 mq.

Il bene insiste in una zona agricola caratterizzata sia da immobili rurali, sia da abitazioni a carattere stagionale e ricade nel P.R.G. in zona "Verde Agricolo".

La Contrada Accia dista circa 10 chilometri dal centro urbano di Santa Flavia e sono pressoché assenti i servizi e gli esercizi commerciali.

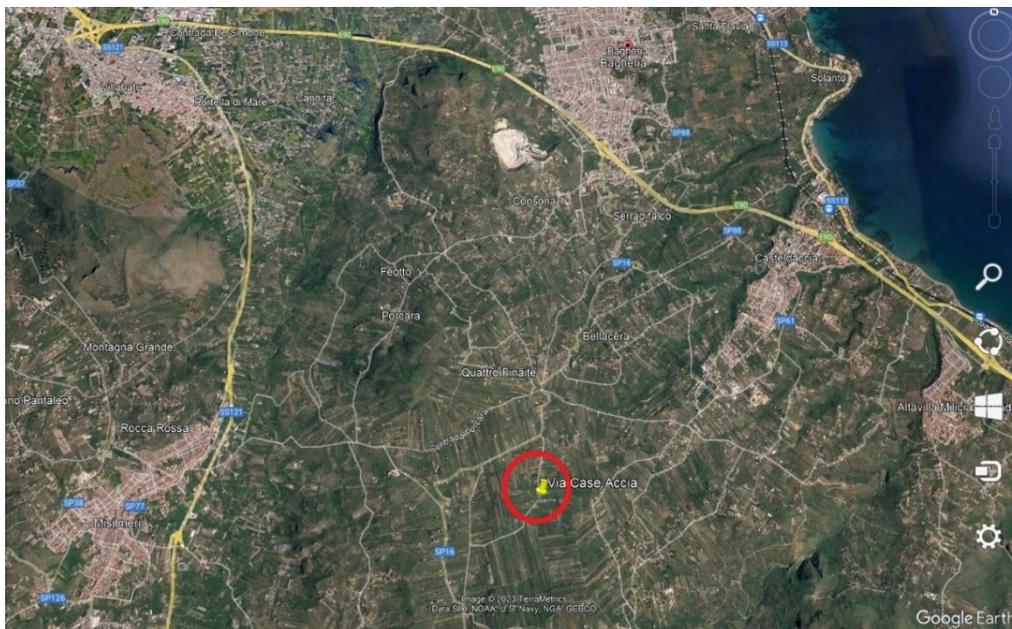


Foto 5 – Immagine satellitare con indicazione del bene. Fonte Google Earth Pro ®

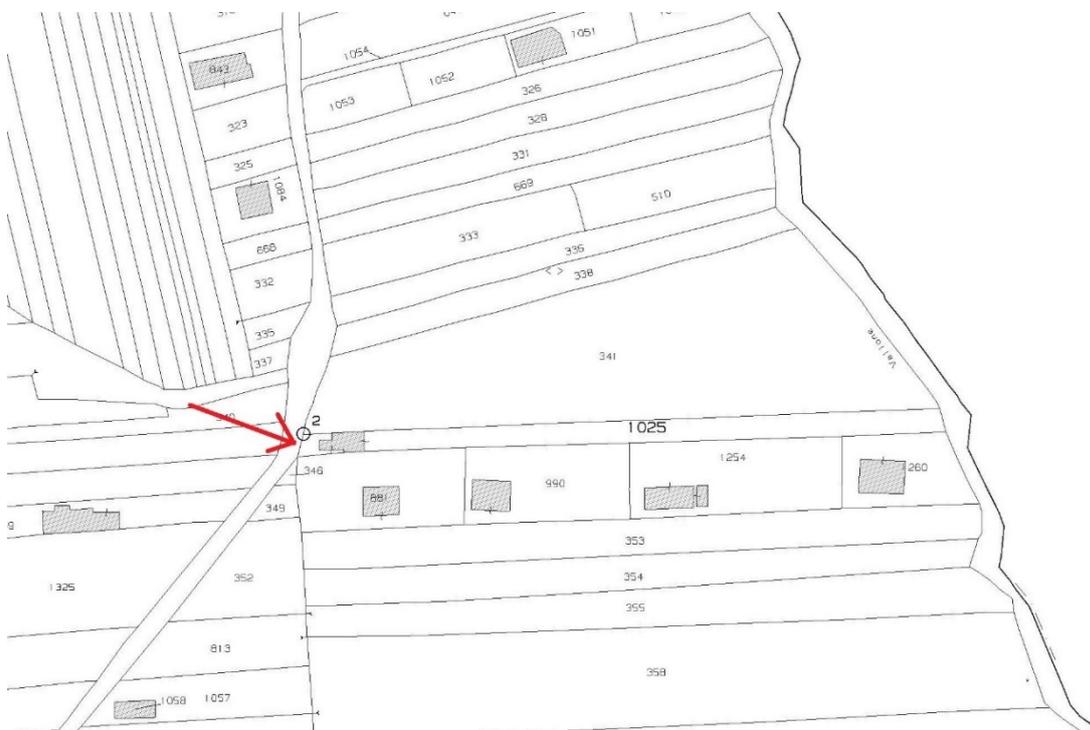
LOTTO UNICO

- Il lotto è formato dal seguente bene:
Bene N° 1 - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc Piano T-1





Foto 6 – Immagine satellitare dei Beni oggetto di pignoramento (riquadro in rosso) con indicazione della strada di accesso da via Case Accia -Fonte Google Earth Pro ®



Estratto di mappa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc Piano T-1



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

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, ove si ricostruisce il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Gli ulteriori dati derivativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 27/09/2023 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la documentazione è risultata completa.

TITOLARITÀ

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene agli esecutati, di seguito generalizzati:
- OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
via OMISSIS
Nato a OMISSIS
- OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
via OMISSIS
Nato a OMISSIS

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

OMISSIS e OMISSIS (**Proprietà 1/1**)

Confini

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc
L'immobile in oggetto confina a Nord con particella di proprietà aliena 341; a Sud con strada interpoderale di proprietà aliena; a Ovest con Via Case Accia; a Est con il c.d. "Vallone" che separa dalla particella 39 del foglio di mappa n. 13.



Foto 7 – Sovrapposizione immagine satellitare e particelle catastali. Fonte Stimatrix.it



CONSISTENZA

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie Commerciale	Piano
villino	34,45 m ²	42,80 m ²	1,00	42,80 m ²		terra
Veranda coperta	56,25 m ²	56,25 m ²	0,50	28,13 m ²		terra
corti esclusive	115,15 m ²	34,45 m ² 80,70 m ²	0,10 0,02	3,44 m ² 1,61 m ²		terra
Terreno di pertinenza	1.205,00 m ²	1.205,00 m ²	0,02	24,10 m ²		terra
Totale superficie convenzionale:				85,41 m²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				85,41 m²		
Superficie commerciale complessiva:					100,08 m²	

Il Bene 1 non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2021	OMISSIS nata a OMISSIS. Da verificare in com.leg. liv. per 1000 / 1000. OMISSIS nato a OMISSIS. Da verificare e. OMISSIS cf OMISSIS, Diritto del concedente	AMPLIAMENTO del 25/05/2021 Pratica n. PA0058863 in atti dal 27/05/2021 AMPLIAMENTO (n. 18316.1/2021)
Dal 09/11/2015	OMISSIS nata a OMISSIS. Da verificare in com.leg. liv. per 1000 / 1000. OMISSIS nato a OMISSIS. Da verificare e. OMISSIS cf OMISSIS, Diritto del concedente	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 19/07/1994	OMISSIS nata a OMISSIS. Da verificare in com.leg. liv. per 1000 / 1000. OMISSIS nato a OMISSIS. Da verificare e. OMISSIS cf OMISSIS, Diritto del concedente	COSTITUZIONE del 19/07/1994 in atti dal 26/09/1994 (n. 72143/1994)



DATI CATASTALI

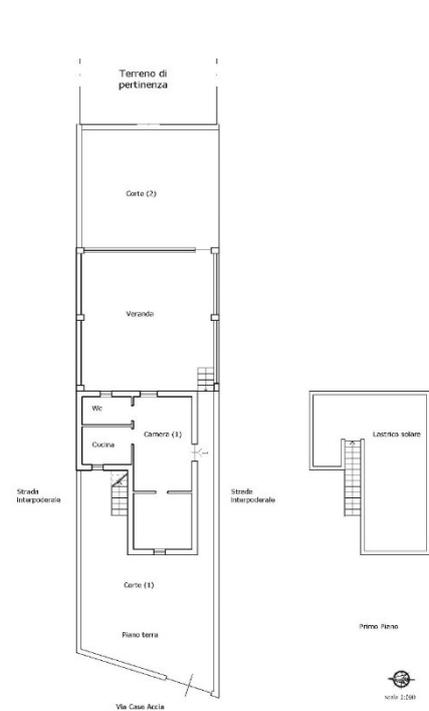
- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	1025	1		A/7	3	4,5 vani	105 mq	418,33 €	T-1		

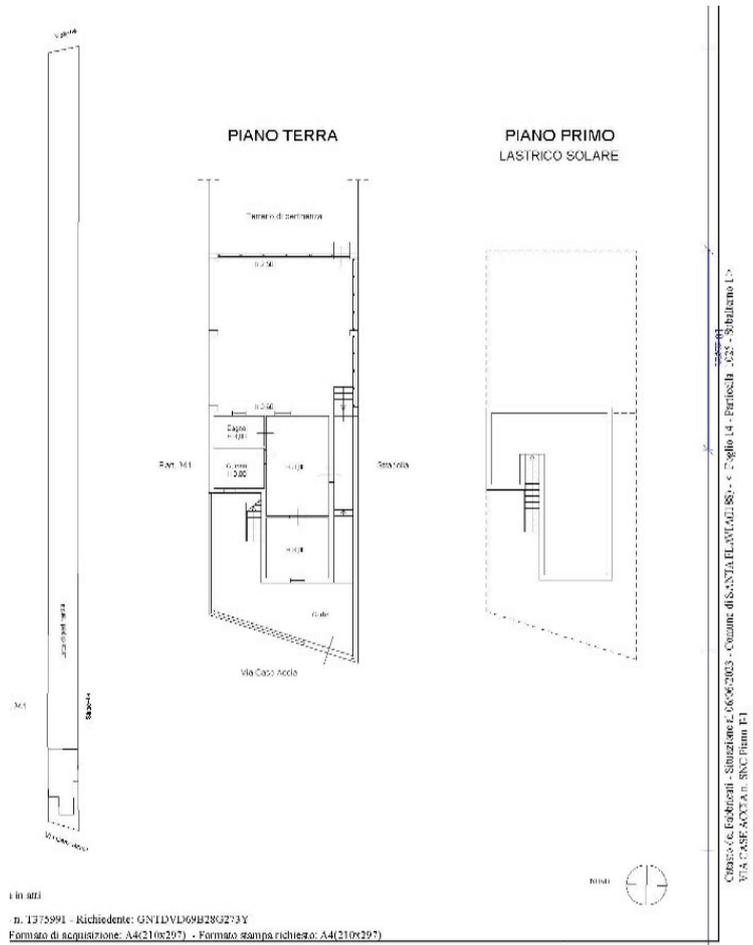
Il bene corrisponde alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale del 27/05/2021.

Corrispondenza catastale

Planimetria di rilievo



Planimetria catastale



STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo dell'08/06/2023 si è riscontrato che l'immobile versa in stato di abbandono ed è in condizioni strutturali e manutentive pessime.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è una villetta che si sviluppa al piano terra, oltre lastrico solare di copertura, con corte antistante, corte posteriore e terreno di pertinenza che si sviluppa verso Est. Il bene è composto da un soggiorno accessibile dal lato Sud, da una camera, da una cucina, da un wc, oltre a un lastrico solare accessibile da scala esterna posta nel prospetto Ovest.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante, in parte in muratura e in parte in cemento armato; i solai sono in latero-cemento e in legno. La copertura in parte è piana, in parte a falda inclinata, rifinita con tegole marsigliesi. Le strutture orizzontali e verticali, gli intonaci, gli infissi e in generale tutto lo stato dell'immobile è in pessimo stato di conservazione, con le armature delle strutture a vista e in avanzato stato di ossidazione e distacco di ampie porzioni di solaio.

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc



Foto 8 - Ingressi da strada interpodereale



Foto 9 - Prospetto Est



Foto 10 - Terreno di pertinenza



Foto 11 - Camere (1) e (2)



Foto 12 - Camera (1) Wc e cucina



Foto 13 - Veranda





Foto 14 – Veranda



Foto 15 – Lastrico solare di 1° piano

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Al momento dell'accesso l'immobile era in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 04/11/1985	OMISSIS, nato il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS, nata il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS Compravendita ciascuno per ½ della proprietà indivisa del terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento iscritto al NCT di Santa Flavia, foglio 14 particella 344	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Clemente Diliberto di Bagheria (PA)	04/11/1985	10654	5811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Di Palermo	18/11/1985	40009	31103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Misilmeri	18/11/1985	1924	189

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 06/06/2023 per il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **TRASCRIZIONE** NN. 77962/44826 del 16/12/2006 relativa alla costituzione di servitù coattiva del 05.06.2006 Numero di repertorio 491 Pubblico Ufficiale REGIONE SICILIANA ASS.TO AGRICOLTURA E FORESTE con sede in Palermo c.f. 80012000826 contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS per il diritto di servitù per condotte irrigue su Santa Flavia foglio 14 part. 1025.
- **TRASCRIZIONE** NN. 7310/5888 del 15/02/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 24/01/2023 Numero di repertorio 138 emesso da U.N.E.P. Corte d'Appello Palermo Sede Palermo, c.f. 97001170824, a favore di OMISSIS Sede OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS, Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, Codice fiscale OMISSIS, ciascuno per ½ della proprietà indivisa.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore vigente, il bene in oggetto ricade in Z.T.O. "E" "Verde Agricolo" con le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia: mc/mq 0,03
- distacco dai confini mt. 5,00
- altezza massima: ml 7,20
- distacchi dalle strade ml.20,00

Sull'area della particella 1025 del Foglio 14 sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico ai sensi della Legge 02/02/74 n°64;
- Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA;
- Vincolo Idrogeologico dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo;
- In massima parte Vincolo ai sensi della Legge n.1497 del 29/06/1939 e per effetto dell'art. 1 della Legge n.431 del 08/08/1985.

Si precisa che la suscettività edificatoria del terreno individuato al foglio di mappa n°14 particella n°1025, risulta assorbita dal deposito n.02/2022 del 05/04/2022 della perizia giurata, sostitutiva ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/ 16 della concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa, inoltre, che sulla suddetta particella, la Regione Siciliana Assessorato Agricoltura e Foreste ha costituito una servitù coattiva per condotte irrigue.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Sono presenti i seguenti diritti demaniali:

1. demanio trazzerale di porzione della particella 1025 (ex 344) del foglio 14 di Santa Flavia con costi di affrancazione calcolati dal Servizio 5 - Demanio Trazzerale e Usi Civici dell' Assessorato Regionale dell'Agricoltura dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea Dipartimento Dello Sviluppo Rurale e Territoriale della Regione Sicilia, per la somma di €1.850,00;
2. Livello in favore del Demanio dello Stato sulla particella 1025 (ex 344) del foglio 14 di Santa Flavia con costi di affrancazione calcolati dalla Direzione Regionale Sicilia Servizi Territoriali Palermo 1 dell'Agenzia del Demanio in € 1.464,34, di cui €1.230,00 quale importo di affrancazione ed € 234,34 relativo all'importo del canone livellare riferito all' anno 2023.

Per la regolarizzazione della villetta di Via Case Accia, realizzata senza titolo, veniva presentata al protocollo n° 4151 del 30/04/1986, pratica n° 698 istanza di Condono ai sensi della L. 47/1985. Con deposito n.02/2022 del 05/04/2022, l'Arch. OMISSIS, depositava perizia giurata, sostitutiva ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/ 16 della concessione edilizia in sanatoria.

C'è corrispondenza edilizia tra lo stato di fatto e la planimetria allegata al fascicolo di condono.



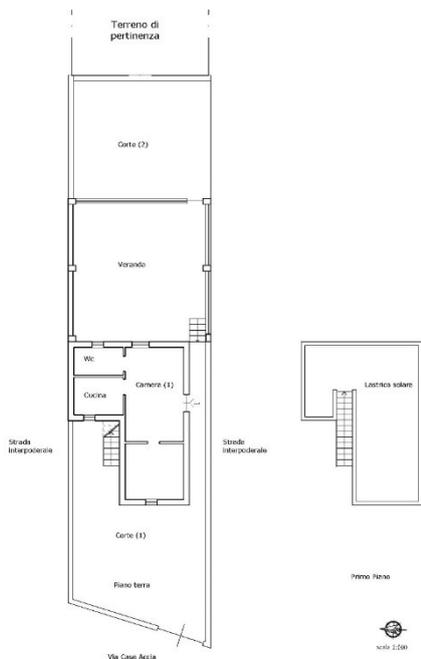
Non è presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e allo stato non è rilasciabile dato lo stato di degrado del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

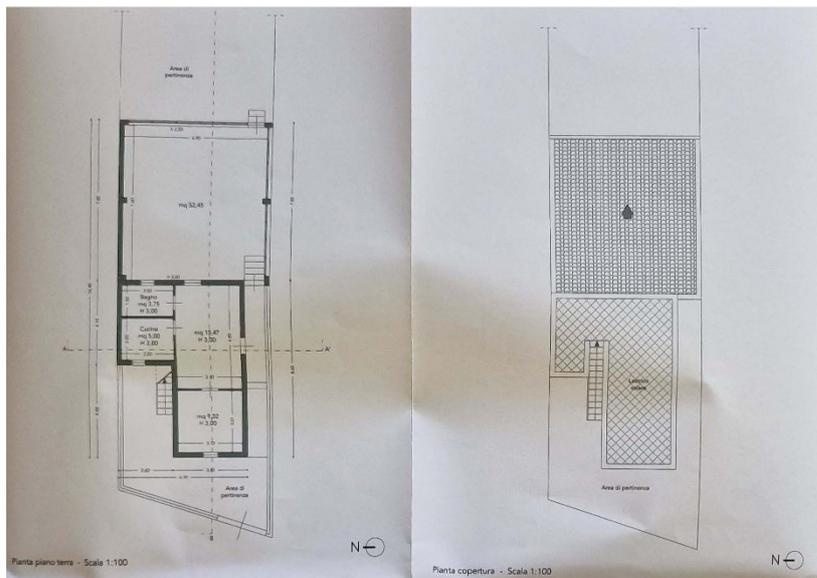
Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Corrispondenza edilizia

Planimetria di rilievo



Planimetria allegata al fascicolo di condono



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 degli immobili, 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, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente 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 sia 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 ai beni oggetto della stima. Per la determinazione del valore di mercato dei tre Beni, lo scrivente utilizzerà il seguente criterio di stima.

1. **Valutazione sulla base del valore di trasformazione.**



Si basa sulla determinazione dei costi per rimettere a nuovo un immobile non in perfette condizioni o fatiscente, valutando quindi se le spese di ristrutturazione saranno inferiori alla differenza tra il valore dell'immobile a nuovo e il valore dell'immobile nelle condizioni attuali.

VALORE DI TRASFORMAZIONE Si ottiene sottraendo dal valore del fabbricato ristrutturato i costi della ristrutturazione. $V_t = V - K_t$ dove:

V_t = Valore di trasformazione;

V = Valore del fabbricato ristrutturato;

K_t = Costo di trasformazione.

Si ottiene attraverso le seguenti fasi: definizione del progetto di ristrutturazione tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e delle opportunità di mercato; definizione del valore del fabbricato ristrutturato in base al criterio della comparazione o della capitalizzazione del reddito; determinazione del costo di ristrutturazione attraverso il computo metrico estimativo; detrazione dal valore del fabbricato del costo di ristrutturazione.

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal sito del borsinoimmobiliare.it, nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona C.da Case Accia, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 727,00 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 738,00 €/m²;
- OMI 780,00 €/m².

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(727,00 + 738,00 + 780,00)/3 = 748,00 \text{ €/m}^2$.

Data la superficie commerciale pari a 158,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, il valore del fabbricato ristrutturato (o nuovo), sarà:

$$V = \text{€/m}^2 738,00 \times \text{m}^2 100,08 = \text{€}73.859,04.$$

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per le opere murarie, determinate come coefficiente di svalutazione per le opere da eseguire¹, pari a: $\text{€}73.859,04 \times (100\% - 38,16\%) = \text{€}45.670,89$, oltre i costi per demolizioni e smaltimento degli sfabbricidi stimati in €4.000,00.

$$V_t = \text{€}73.859,04 - (\text{€}45.670,89 + 4.000,00) = \text{€}24.188,15.$$

Valore di stima: €24.188,15.

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per l'affrancazione dal Demanio Trazzerale della Regione e dal Livello a favore del Demanio dello Stato	3.314,34	€

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Valore finale di stima: $\text{€}24.188,15 - (\text{€}24.188,15 \times 15\%) = \text{€}20.559,93 - \text{€}3.314,34 = \text{€}17.245,59$.

In cifra tonda € 17.250,00

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, tabella 5/19 pag. 92, Dario Flaccovio Editore.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferito dalla S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Giovanna De Bernardi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo-Termini Imerese, 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) visura catastale storica Bene N° 1;
- 3) estratto di mappa;
- 4) planimetria catastale Bene N° 1;
- 5) atto di compravendita Rep. 10.654 del 04/11/1985 Notaio Clemente Diliberto;
- 6) ispezione ipotecaria immobile;
- 7) nota di trascrizione 40009/31103 del 18/11/1985 (Acquisto immobile);
- 8) nota di trascrizione 77962/44826 del 16/12/2006 (Costituzione servitù coattiva);
- 9) planimetria di rilievo;
- 10) richiesta Certificato Destinazione Urbanistica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Flavia;
- 11) richiesta di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata del Comune di Santa Flavia;
- 12) perizia giurata ex art. 28 L.R. 168/2016 (deposito N. 2/2022 del 05/04/2022);
- 13) elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria;
- 14) certificato di destinazione urbanistica;
- 15) costi di affrancazione calcolati Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Sicilia;
- 16) costi di affrancazione dal livello calcolati dall'Agenzia del Demanio dello Stato.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc

Intera proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Santa Flavia, Via Case Accia snc a circa otto chilometri a Sud-Ovest del centro urbano di Santa Flavia, con accesso da Via Case Accia snc (coordinate: N 38.031350°; Est 13.498516°).

Il Bene è una villetta con corti e terreno di pertinenza, accessibile direttamente da via Case Accia e da strada interpodereale. La villetta è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, camera da letto, wc e veranda, oltre corti e terreno di pertinenza. Il lastrico solare di copertura è accessibile da scala esterna.

La villetta versa in pessime condizioni di conservazione, con le strutture e gli impianti totalmente da revisionare.

Il bene insiste in zona "E" (verde agricolo), caratterizzata prevalentemente da costruzioni al servizio dell'agricoltura e da ville e villette.

L'immobile è identificato catastalmente:

Bene N° 1 - N.C.E.U. Fg. 14 p.lla 1025 sub. 1, categoria A/7 (Abitazioni in villini);

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il certificato di destinazione urbanistica il bene in oggetto ricade in zona "E" verde agricolo.

Prezzo base d'asta: € 17.250,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.250,00

Bene N° 1 - Bene N° 1 - Appartamento in villino sito nel Comune di Santa Flavia, via Case Accia snc			
Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - via Case Accia snc (coordinate: N 38.031350°; Est 13.498516°)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene 1: Abitazione in villino - Fg 14, Part. 1025, Sub. 1, Categoria A/7	Superficie convenzionale	85,41 m ²
		Superficie commerciale	100,08 m ²
Stato conservativo:	Il Bene 1 è in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il Bene è una villetta con corti e terreno di pertinenza, accessibile direttamente da via Case Accia e da strada interpodereale. La villetta è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, camera da letto, wc e veranda, oltre corti e terreno di pertinenza. Il lastrico solare di copertura è accessibile da scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

