

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°108/2022 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Agosto 2023



Simone Antoci
a r c h i t e t t o

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI	4
LOTTO UNICO	7
<i>Descrizione</i>	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	8
<i>Titolarità</i>	8
<i>Confini</i>	9
<i>Consistenza</i>	10
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	13
<i>Dati Catastali</i>	15
<i>Stato conservativo</i>	16
<i>Parti Comuni</i>	17
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	17
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	17
<i>Stato di occupazione</i>	22
<i>Provenienze Ventennali</i>	22
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	23
<i>Normativa urbanistica</i>	26
<i>Regolarità edilizia</i>	27
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	30
STIMA DEL LOTTO	31
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	34
<i>Lotto Unico</i>	34
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.	35
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.944,98</i>	35



INCARICO

In data 17/11/2022, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 – 90019 – Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Trabia (PA) – C.da Spinasantà



CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto alla formazione di n°1 lotto così composto:

- **Lotto n°1:** Bene n°1 – Immobile sito a Trabia in C.da Spinasantà s.n.c. piano terra oltre terreno di pertinenza, al catasto fabbricati censito al Fg.16, P.IIIa 227 di categoria A/7 (Abitazioni in villini) di 4° classe, consistenza 5 vani, superficie catastale totale pari a 84 mq (escluse aree scoperte 74 mq) e rendita di € 451,90.

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$V_{um} = V_m \times C_m$$

In cui:

V_{um} = Valore unitario di mercato (espresso in €);

V_m = Valore medio (espresso in € /mq)

C_m = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Trabia (PA) – C.da Spinasanta

DESCRIZIONE

Villino ubicato a Trabia (PA), in C.da Spinasanta s.n.c.. In Agro di Trabia, lungo la SP6, distante circa 10 km dal borgo marinaro di San Nicola L'Arena e circa 7 km dal centro urbano di Trabia, consiste in un villino isolato composto da 1 elevazioni fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 04/01/2022, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea. Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

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.

Si segnalano le seguenti circostanze:

- come da Certificato storico di residenza rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Trabia, i soggetti eseguiti risultano residenti in Trabia (PA) in Via Roccalta n°71. Tuttavia la Raccomandata R/R del 20/12/2022 contenente la comunicazione di "Ricognizione immobile pignorato e Convocazione sopralluogo" spedita all'indirizzo indicato nel Certificato Storico di Residenza rientrava al mittente e veniva consegnata brevi manu al soggetto eseguito presso l'abitazione sita in Trabia (PA) Via Lo Nero n°66;
- l'unica annotazione nel Certificato di Matrimonio per estratto rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Trabia, riporta che i soggetti eseguiti hanno costituito un fondo patrimoniale con atto del 09/04/2015, registrato il 13/04/2015 al n°4035 a rogito del Notaio Flora Cardinale;
- come da Certificato di Morte rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Trabia, il Sig. **** Omissis **** è venuto a mancare [REDACTED]

CONFINI

La particella in cui insiste l'immobile pignorato (Fig. 16, P.Illa 227) confina:

- a nord-ovest con la SP6;
- a nord-est con terreno identificato e censito al N.C.T. al Fig. 16, P.Illa 231 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 968 mq di proprietà terza);
- a sud-est con strada interpodereale;
- a sud-ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fig. 16, P.Illa 653 (dalle risultanze catastali immobile di categoria A/7 - Abitazioni in villini di proprietà terze con terreno di pertinenza) e con terreno identificato e censito al N.C.T. al Fig. 16, P.Illa 229 (dalle risultanze catastali seminativo di 2°cl. avente superficie di 155 mq di proprietà terze).

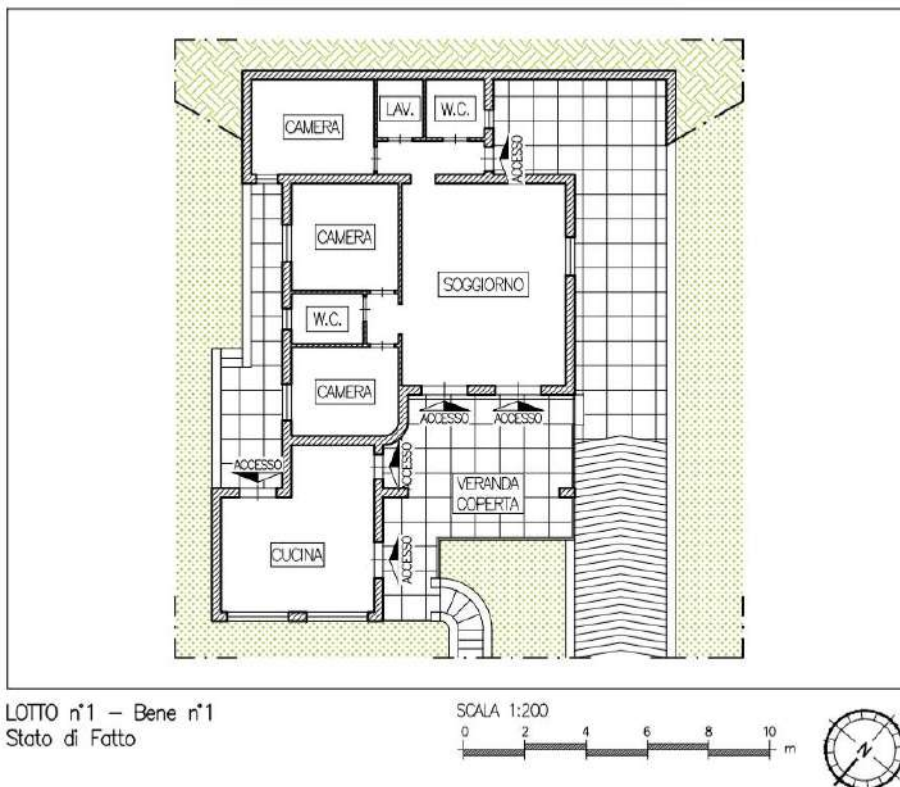


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti	64,00 mq	75,50 mq	1	75,50 mq	0,00 m	Terra
Pertinenza esclusiva di ornamento (veranda coperta 1 superficie totale 66,20 mq, fino a 25 mq)	61,80 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	Terra
Pertinenza esclusiva di ornamento (veranda coperta 1 superficie residua 41,2 mq, eccedenza dei 25 mq)	61,80 mq	41,20 mq	0,1	4,10 mq	0,00 m	Terra
Pertinenza esclusiva di ornamento (veranda coperta 2)	18,00 mq	21,10 mq	0,3	6,30 mq	0,00 m	Terra
Terreno di pertinenza (superficie totale 1097,2 mq, fino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, pari a 377,5 mq)	1097,20 mq	377,50 mq	0,1	37,70 mq	0,00 m	
Terreno di pertinenza (superficie residua 719,7 mq, eccedenza dei 377,5 mq)	1097,20 mq	719,70 mq	0,02	14,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				145,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				145,50 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).





La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/2 – Abitazioni in villa e villini) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti (verande, portici, tettoie) computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- C) della superficie scoperta (parchi, giardini e simili) computata nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.



ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°1

VILLINO

SC – Superficie Commerciale	93,4 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	75,5 m ²
30% – Veranda coperta 1 tot. 66,2 m ² (fino a 25 mq)	7,5 m ²
10% – Veranda coperta 1 (eccedenza 41,2 mq)	4,1 m ²
30% – Veranda coperta 2 tot. 21,1 m ²	6,3 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	143,8 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	64,0 m ²
Veranda coperta 1	61,8 m ²
Veranda coperta 2	18,0 m ²

TERRENO DI PERTINENZA

Particella 227

Superficie totale = Superficie catastale – Area di sedime del fabbricato

Superficie totale = 1.260 m² – 162,8 m² = 1.097,2 m²

SC – Superficie Commerciale	52,1 m ²
composta da:	
10% – Superficie fino al quintuplo della superficie commerciale dei vani principali e degli accessori diretti (75,5 m ² x 5 = 377,5 m ²)	37,7 m ²
2% – Eccedenza (1.097,2 – 377,5 = 719,7 m ²)	14,4 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI LOTTO n°1

SC – Superficie Commerciale	145,5 m ²
-----------------------------------	----------------------

LIMITI ED ASSUNZIONI

Per il calcolo della superficie SC, lo scrivente esperto ha assunto le indicazioni riportate nell'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che fa comunque riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/1998 e che trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" (Capitolo 19, Paragrafi 4.10) per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

Il calcolo della SNC è pari alla superficie di pavimento calpestabile, al netto delle murature perimetrali ed esterne ed al lordo delle zoccolature.

Le consistenze sono state calcolate tenendo in considerazione la situazione di progetto riportata negli elaborati grafici reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune: l'immobile, realizzato in assenza di titolo edilizio, è oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85.

Il calcolo della consistenza, vista la particolare situazione meglio specificata nel paragrafo Regolarità Edilizia, è stato determinato tenendo in considerazione la situazione di progetto riportata negli elaborati grafici reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune (l'immobile, realizzato in assenza di titolo edilizio, è oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85) e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 145,5 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1980 al 16/01/1986	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 08 Reddito dominicale € 4,92 Reddito agrario € 1,41
Dal 30/12/1980 al 16/01/1986	**** Omissis ****;	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 227 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 52 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 0,55
Dal 16/01/1986 al 10/02/1992	**** Omissis ****;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 227 Categoria A7
Dal 16/01/1986 al 16/12/2022	PARTICELLA SOPPRESSA	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 230 Qualità SOPPRESSO Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 16/01/1986 al 16/12/2022	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 227 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 10/02/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 227 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2022	**** Omissis ****;	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 227 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 451,90 Piano T

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale, nonostante siano riportati tre soggetti titolari del diritto del concedente per il solo terreno. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Tuttavia nell'Atto di Mutuo Fondiario Rep. 4846 Rac. 2105 del 20/04/2011, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano "che il canone enfiteutico in favore di **** Omissis **** (concedenti per il solo terreno) che risulta indicato nella



detta intestazione catastale è prescritto in quanto non più richiesto né percepito da oltre vent'anni e che i titolari concedenti non hanno esercitato nei termini di legge la ricognizione del proprio diritto".

Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima del compendio pignorato.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

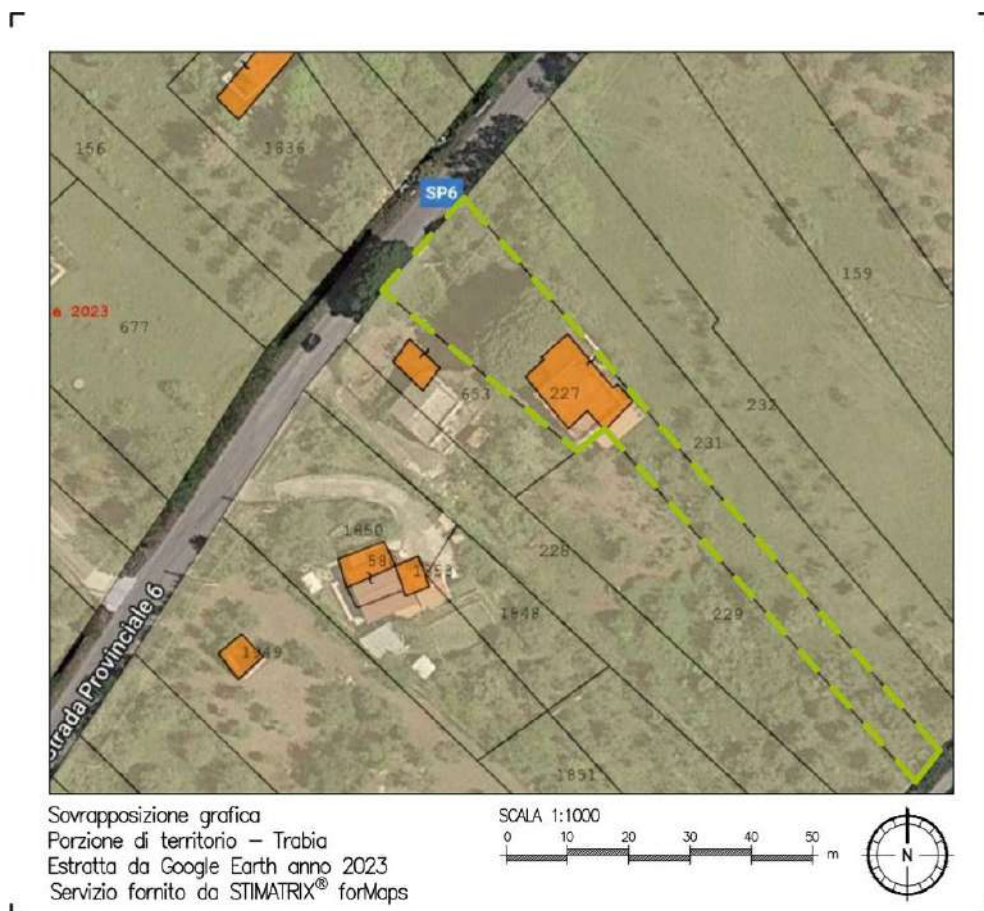
- la data del 30/12/1980 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 134600 Rac. 19534) avente per oggetto i terreni su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento;
- la data del 16/01/1986 corrisponde alla data della presentazione del Tipo Mappale (Pratica n°479012) che ha soppresso la P.IIIa 230 e migrato la P.IIIa 227 al Catasto Fabbricati;
- la data del 10/02/1992 corrisponde alla data del CLASSAMENTO AUTOMATICO da parte del Catasto;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie) da parte del Catasto;
- La data del 16/12/2022 corrisponde alla data in cui sono state effettuate le visure storiche.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	227			A7	4	5 vani	84 mq	451,9 €	T		

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In primo luogo si segnala che al catasto, il bene n°1 risulta intestato ai soggetti esecutati, titolari del diritto di proprietà ma del diritto di livello per il solo terreno (relativo alla sola P.Ila 227 nello stato originario). Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato.

Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di



pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

- 1) l'ampliamento della veranda del prospetto nord-ovest;
- 2) la chiusura della medesima veranda con cambio di destinazione d'uso (da veranda a cucina);
- 3) l'ampliamento della terrazza nel retro-prospetto;
- 4) la chiusura della veranda nel retro-prospetto con cambio di destinazione d'uso (da veranda a zona notte).

Da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia lo scrivente Esperto ha riscontrato la presenza di una Istanza di Condono ai sensi della Legge 47/85 che prevedevano la regolarizzazione dell'immobile realizzato in assenza di titolo autorizzatorio. Dall'analisi del progetto allegato alla suddetta istanza, tuttavia, era previsto il solo ampliamento della veranda del prospetto nord-ovest (punto 1 del precedente elenco). Tutte le altre opere sono state eseguite in difformità al suddetto progetto rendendo gli stessi illegittimi.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ed ovviamente aggiornare i parametri fiscali, il numero dei vani e la consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 500,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione e per la rettifica dell'intestazione della p.lla oggetto di pignoramento

Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile e il terreno di pertinenza versavano in uno stato di abbandono pluriennale che ha generato evidenti segni di degrado, dovuto per la maggior parte dei casi all'umidità. I degradi riscontrati sono:

- distacco diffuso dello strato superficiale delle tinte e dell'intonaco, localizzato in maniera non uniforme nel soggiorno, nelle camere da letto, nella cucina e nei bagni;
- fessurazioni più o meno profonde in prossimità dei nodi tra gli elementi murari e le parti strutturali dell'edificio, localizzato in maniera evidente nel retro-prospetto, nel prospetto laterale ovest, nella camera da letto contro-terra e nella cucina;
- macchie (ruggine e sostanze organiche) più o meno diffuse e localizzate nella cucina, nel corridoio e negli infissi (interni ed esterni).

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari.



Da segnalare che al momento di sopralluogo non è stato possibile raggiungere la copertura piana del fabbricato oggetto di pignoramento.

PARTI COMUNI

L'immobile, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati, non ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

Dalle risultanze catastali, tuttavia, risulta che la P.lla 227 (che insieme alla P.lla 230 sono state acquistate in regime di comunione dei beni dai soggetti eseguiti per l'edificazione dell'immobile oggetto di pignoramento) è oggetto di livello a favore dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, titolari del diritto del concedente. Tale situazione viene riportata anche nella risultanza catastale del dell'immobile oggetto di pignoramento, che risulta quindi intestata al catasto ai soggetti eseguiti per il diritto di livello per il solo terreno e ai Sig. **** Omissis **** per i diritti del concedente per il solo terreno.

Tale diritto reale non viene riportato nell'atto di provenienza.

Lo scrivente terrà conto di questa situazione nella redazione della stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

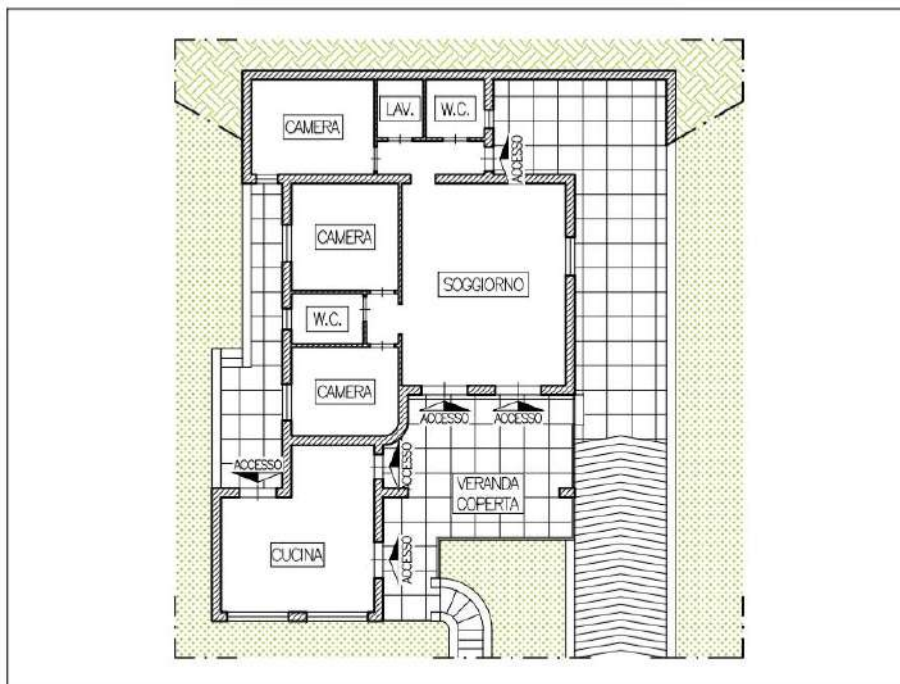
CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Trabia (PA), in C.da Spinasantà. Distante circa 6,5 km dal centro urbano di Trabia e circa 9,6 km dal borgo marinaro di San Nicola l'Arena, l'immobile, dichiarato ultimato nell'aprile del 1982, consiste in un villino unifamiliare isolato, con terreno di pertinenza, distribuito su unico livello (piano terra). La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli, lungo la SP6 che collega Trabia con Ventimiglia di Sicilia e i comuni limitrofi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura intelaiata a travi e pilastri in c.a. su fondazioni continue a travi rovesce a maglia chiusa, solai in laterocemento (travetti prefabbricati e pignatte), tompagni e tramezzature in conci di tufo e finito con pavimenti e piastrelle in ceramica, con tutti gli strati funzionali di intonaco del tipo civile, con infissi interni ed esterni in legno (quelli esterni dotate di serrande) e tinteggiato con colori neutri e tenui.

L'immobile è completato da una copertura piana non calpestabile mentre le verande sono completate da una copertura a falde.





LOTTO n°1 – Bene n°1
Stato di Fatto

SCALA 1:200



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito interamente su un unico livello.

Dalla strada, attraverso un vialetto pavimentato, si raggiunge l'unità abitativa. Attraverso la veranda è possibile raggiungere il soggiorno, collegato con due brevi corridoi alle zone notte, la prima sul fianco nord-est composta da due camere da letto e da un bagno mentre la seconda, controterra nel fianco sud est composta da una camera da letto, un bagno e un locale lavanderia. Dalla veranda si raggiunge anche l'ampia cucina, collegata con un piccolo spazio esterno dotato di un piccolo forno a legna. Tutti gli ambienti, a meno della piccola lavanderia, sono dotati di aperture verso l'esterno per consentire luce e ricambi d'aria.

IMPIANTI

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas, caldaia e condizionamento. La fornitura dell'acqua avviene prelevata dalla rete idrica comunale e indirizzata a due vasche interrato poste a monte del fabbricato. Lo scarico delle acque avviene direttamente tramite un pozzo a perdere senza alcuna struttura depurativa (come risulta dalla documentazione tecnica reperita dallo scrivente all'U.T.C., era prevista la realizzazione di un nuovo impianto di smaltimento reflui per adeguare il vecchio impianto alla normativa vigente in materia. Tuttavia, essendo strutture interrato e non ispezionabili al momento del sopralluogo, lo scrivente non ha preso atto se tali interventi di adeguamento siano stati poi effettivamente realizzati). Inoltre lo scrivente non è stato in grado di verificare il



funzionamento dell'impianto elettrico e idrico poiché al momento del sopralluogo non erano attivi i contratti e le utenze.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1

Vialeto accesso da SP6



Vialeto accesso da SP6



Vista da veranda



Retrospetto



Prospetto lato sud-ovest



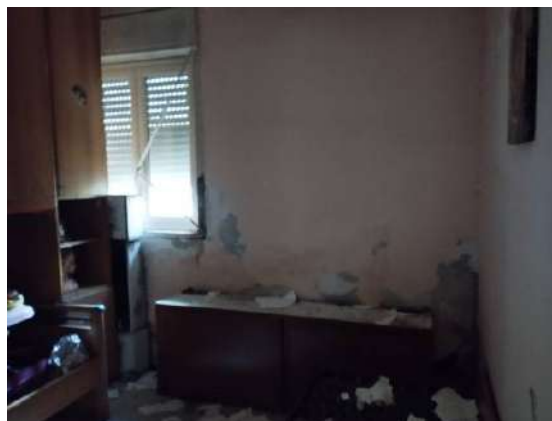
Veranda prospetto principale



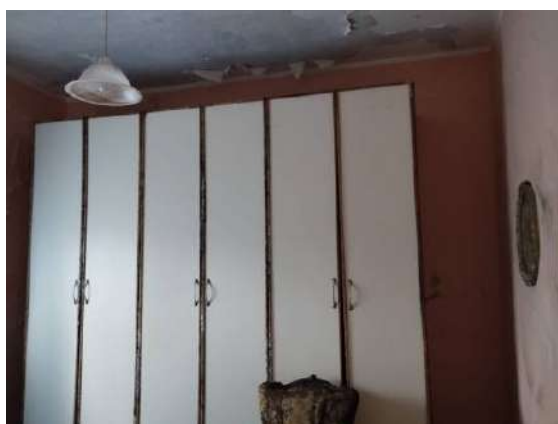
Soggiorno



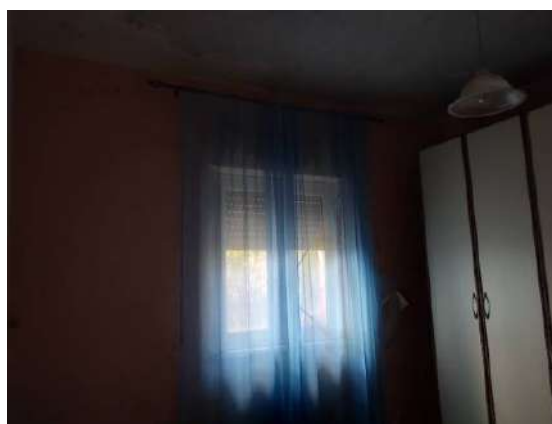
Camera singola



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Cucina



Cucina



Camera matrimoniale lato sud



Lavanderia



Bagno



Bagno lato sud



Corridoio lato sud



Cortile lato nord-ovest adiacente cucina



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali (rif. par. Stato di Conservazione), tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari, ma in pessime condizioni sotto il profilo igienico-sanitario che ne impediscono l'abitabilità.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, per averlo edificato sui terreni oggetto di Atto di Compravendita del 30/12/1980 Rep. 184600 Rac. 19534. I proprietari lo utilizzavano fino ad un decennio fa circa in via esclusiva come residenza stagionale, ad oggi lo occupano con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, tali soggetti non risultano residenti nell'immobile pignorato, come da Certificato storico di residenza rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Trabia, né risultano contratti di locazione in essere. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi libero da qualsiasi occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1980	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco CANDIOTO	30/12/1980	134600	19534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/02/1981	4765	3979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di Compravendita del 30/12/1980 aveva come oggetto i terreni censiti al Fig. 16 P.IIe 227 e 230 su cui poi è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento ed è stato stipulato tra il venditore (Sig. **** Omissis ****) e l'attuale soggetto esecutato (Sig. **** Omissis ****) che dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con l'attuale soggetta esecutata (Sig.ra **** Omissis ****) ragion per cui "gli effetti utili ed onerosi di questo contratto vanno anche riferiti alla moglie".

Inoltre non vi è riportato alcun elemento in riferimento della riscontrata intestazione catastale dell'originaria P.IIa 227 (diritti del concedente intestati ai Sig.ri **** Omissis **** e diritti di livello in testa ai soggetti esecutati).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

– **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscritto a Palermo il 21/04/2011

Reg. gen. 19991 - Reg. part. 3071

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 3,791 %

Rogante: Notaio Dott.ssa Maria Concetta TREDICI

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4846

N° raccolta: 2105

TRASCRIZIONI

– **Atto tra Vivi - Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Palermo il 13/04/2015

Reg. gen. 13599 - Reg. part. 10508

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Con l'atto dal quale deriva questa nota, premesso:

- che essi coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto tra loro matrimonio, avente tutti gli effetti civili di legge, in Trabia in data **** Omissis **** per come risulta dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Trabia dell'anno 1970, Atto **** Omissis ****;
- che dal loro matrimonio ad oggi sono nati i figli:
 - **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****,
 - **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****
 - **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****

tutti ad oggi maggiorenni,

tutto cio' premesso e ritenuto, i medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i seguenti beni: ... omissi ...

D) appezzamento di terreno con entrostante fabbricato:



- sito in agro del comune di Trabia alla Contrada Spina Santa o Spinasanta,
- esteso complessivamente are dodici e centiare sessanta in misura catastale e per quanto in effetti si trova e su cui insiste un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra di complessivi cinque vani catastali,
- confinante con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con strada,
- riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trabia al foglio 16, particella 227.

La proprietà dei beni costituenti il detto fondo patrimoniale, continua a spettare, così come lo è attualmente, ad entrambi i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** che ne sono attualmente proprietari, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 del codice civile. I componenti si sono dichiarati a conoscenza della situazione ipotecaria relativa ai predetti immobili ed in particolare delle iscrizioni ipotecarie di cui in atto essi sono gravati. I coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, con riferimento all'alienazione dei beni costituenti come sopra il fondo patrimoniale, hanno prestato espressamente il consenso congiunto previsto dall'art. 169 del codice civile. I beni testé costituiti in fondo patrimoniale, potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di autorizzazione giudiziale. La destinazione a fondo patrimoniale degli immobili conferiti col presente atto nel qui costituito fondo patrimoniale terminerà a norma dell'articolo 171 del codice civile.

– Domanda Giudiziale

Trascritto a Palermo il 05/11/2015

Reg. gen. 46189 - Reg. part. 33905

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Domanda Giudiziale del 03/11/2015 - Tribunale di Termini Imerese - Repertorio 9307/2015

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato:

Cita;

1) **** Omissis ****, nato **** Omissis **** ed ivi res.te in **** Omissis ****

2) **** Omissis ****, nata **** Omissis **** ed ivi res.te in **** Omissis ****,

a comparire innanzi al Tribunale di Termini Imerese sito in P.zza F.U. Di Blasi nell'udienza del 30.03.2016 ore di rito, dinanzi al Signor G.I. che sarà designato ai sensi dell'art.168 bis c.p.c., con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza sopra indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art.166 c.p.c., con avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt.38 e 167 c. p.c. e che in difetto di costituzione si procederà in sua contumacia, per sentire accogliere le seguenti conclusioni

Voglia l'On.le Tribunale di Termini Imerese respinta ogni contraria domanda difesa ed eccezione; revocare o con qualsiasi altra statuizione dichiarare nullo, inefficace ed improduttivo di qualsivoglia effetto giuridico nei confronti di **** Omissis ****, l'atto di costituzione del fondo patrimoniale rogato il 09 aprile 2015 rep.3604 dal Notaio Flora



Cardinale con studio in Palermo Piazza Alberico Gentili, 12 trascritto il 13.04.2015 con il quale **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e sua moglie **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, hanno dichiarato di volere costituire, come in effetti hanno costituito il fondo patrimoniale nel quale hanno conferito i seguenti beni:

... omissis ...

7) appezzamento di terreno con entrostante fabbricato sito in agro di Trabia riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trabia al foglio 16, particella 227, Contrada Spina Santa, piano t, categoria a /7, classe 4, vani 5, r.c. euro 451,90.

con riserva di controdedurre, produrre documenti ed articolare mezzi di prova il tutto in ordine alle eventuali difese avversarie.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari del giudizio. Salvo ogni altro diritto.

– **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Palermo il 11/11/2022

Reg. gen. 54079 - Reg. part. 43054

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato:

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b, con precisazione che trattasi di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione sito in Trabia alla Contrada Spinasantata da una sola elevazione fuori terra con terreno circostante pertinenziale esteso metri quadrati milleduecento (mq. 1.200), fabbricato composto da un cucinino, un ampio soggiorno, due stanze da letto, un w.c. e due verande coperte di cui una destinata a cucina all'aperto; il tutto confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, con strada provinciale Trabia - Ventimiglia da cui l'immobile in oggetto trae il relativo accesso. Si precisa che **** Omissis **** è titolare dell'omonima ditta artigiana individuale corrente in **** Omissis ****, avente partita iva **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****

ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

– **Domanda Giudiziale - Dichiarazione di Annullamento di Atti**

Trascritto a Palermo il 05/11/2015

Reg. gen. 46189 - Reg. part. 33905

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Atto Giudiziario del 13/06/2016 - Tribunale di Termini Imerese - Repertorio 3114/2015 Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: il P.Q.M. - dichiara la contumacia dei convenuti **** Omissis **** e **** Omissis ****. Visto l'art. 306 c.p.c. - dichiara l'estinzione del giudizio per rinunzia agli atti e dispone la cancellazione della causa dal ruolo. visto l'art. 2668 c.c. - ordina al conservatore dei registri immobiliari competente per territorio la cancellazione dai



pubblici registri della trascrizione della domanda giudiziale del 03/11/2015 rep. 9307/2015. - si esonera il Sig. conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio - ufficio pubblicità immobiliari dalla mancanza dei dati anagrafici delle parti, da me Avvocato accertatomi.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Difformità urbanistico edilizie*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 19.521,15** importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- *Difformità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.
- *Redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)* e caricamento della stessa nel portale predisposto dalla Regione Sicilia il cui costo stimato può essere quantificato in **€ 200,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°56 del 04/07/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Trabia, visto il P.R.G. vigente approvato con D.A. n°43 del 27/03/77 e D.A. n°185 del 10/11/1979 certifica che l'immobile oggetto di pignoramento ricade:

- in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "E" - Verde Agricolo (parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo, disciplinate dall'Art. 19 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente) e avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:
 - o Destinazione d'uso: Agricola;
 - o Densità fondiaria: 0,03 mc/mq per l'edilizia residenziale;
 - o Prescrizioni particolari: gli edifici al servizio dell'agricoltura possono essere realizzati in difformità ai limiti di densità fissati;
 - o Distanza minima tra i fabbricati: 15,00 m;
 - o Distanza minima dal confine: 7,5 m;
 - o Distanza minima dal ciglio stradale: secondo il tipo di strada in conformità al D.M. n° 3518 del 01/04/1968;
 - o Distanza dai torrenti: 25,00 m;
 - o Altezza massima: 8,00 m;
- in strada esistente di P.R.G. vigente per una estensione di circa il 2,901 % della superficie totale della particella;
- in area ricadente nel limite zona di rispetto aree in frana ai sensi degli studi a supporto del nuovo P.R.G. per una estensione di circa il 16,705 % della superficie totale della particella;
- in Fascia di rispetto SP6 per una estensione di circa il 29,376 % della superficie totale della particella;



- in area interessata dal tracciato trazzera "Regia Trazzera Bivio Acqua Grande Termini Imerese", ai sensi della ex regia trazzera L. 1766 del 1927 per una estensione di circa il 6,989 % della superficie totale della particella;
- in area ricadente in una zona in frana ai sensi degli studi a supporto del nuovo P.R.G. per un'estensione di circa il 79,003 % della superficie totale della particella;
- in area sottoposta a Vincolo Sismico L. 64/1974 - D.M. 10/03/1969.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico di Trabia è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato tra il gennaio 1982 e l'aprile dello stesso anno in assenza di titolo edilizio.

In data 05/05/1986 l'avente diritto depositava presso gli uffici preposti del Comune di Trabia una "*Istanza di Condono ex legge n°47/85*" Prot. n°5321 relativa alla "*Realizzazione abusiva di un fabbricato adibito a civile abitazione ad una elevazione fuori terra sito a Trabia, C.da Spinasantà ed identificato in catasto al N.C.E.U. al Fg. 16 P.lle 227 e 230*".

Con comunicazione Prot n°421 del 10/01/2017 l'Ufficio Urbanistica - Settore Sanatoria comunicava agli aventi diritto "*Avvio di Procedimento di diniego Concessione in Sanatoria*" per carenza documentale in cui veniva richiesto di presentare, per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria, la seguente documentazione:

- Attestazione di versamento a saldo delle somme dovute a titolo di oblazione;
- Attestazione di versamento delle somme dovute a titolo di diritti di istruttoria;
- Perizia giurata.

Alla data odierna il Comune di Trabia ancora non ha provveduto ad emettere Comunicazione di Diniego e di Improcedibilità per il rilascio del titolo in sanatoria.

Lo scrivente provvedeva quindi a trasmettere agli uffici preposti del comune una "*Istanza per rilascio di Certificato di Sanabilità (Prot. 11863 del 04/07/2023)*", vista la situazione in cui versa la pratica di condono edilizio, per avere un quadro urbanistico esaustivo ed univoco nonché quantificare gli importi delle somme dovute al fine concludere positivamente l'iter relativo alla pratica di condono.

Con il *Certificato di Congruità e Inesistenza Vincoli n°1 del 08/08/2023* gli uffici preposti del Comune di Trabia certificava che:

- *l'istanza di condono non ricade nei casi di improcedibilità (con espresso riferimento allo stato di fatto rappresentato dagli elaborati tecnici allegati all'Istanza di Condono Edilizio esplicitata in precedenza);*
- *che la somma da versare a titolo di oblazione è determinata in € 4.371,15;*
- *che le somme da versare a titolo di diritti di istruttoria sono fissati in € 650,00.*

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai precedenti proprietari o all'attuale esecutato.



Alla data odierna non sussistono motivi ostativi per il rilascio del titolo in sanatoria, previo pagamento delle somme sopra riportate, della rimessa in pristino dell'immobile secondo lo stato di fatto rappresentato negli elaborati tecnici a corredo dell'istanza di condono e il deposito agli uffici preposti del comune della perizia giurata richiesta nella *Comunicazione Prot n°421 del 10/01/2017*.

Lo scrivente declina ogni responsabilità in merito ad ogni eventuale atto successivo alla presente relazione emesso dal Comune di Trabia e invita il potenziale aggiudicatario a verificare presso l'U.T.C. la potenziale presenza di atti successivi alla data odierna circa l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati tecnici a corredo dell'Istanza di Condono Edilizio Prot. n° 5321 del 05/05/1986, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato dai suddetti elaborati tecnici reperiti dall'U.T.C. di Trabia.

Le difformità riscontrate sono:

- 1) Difformità nelle aperture;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Diversa distribuzione dei volumi;
- 4) Nuovi volumi e cambio destinazione d'uso.

Di seguito le descrizioni delle difformità riscontrate.

- 1) Negli elaborati tecnici è presente una porta finestra sul retro-prospetto che collega il soggiorno con l'area esterne adiacente la veranda coperta n°2. Nello stato dei luoghi non è presente.
- 2) Negli elaborati tecnici è presente la cucina nella porzione sud-est del soggiorno, delimitata da due tramezzi. Nello stato dei luoghi non è presente alcun tramezzo nel soggiorno e la cucina occupa l'area della veranda coperta n°1.
- 3) Negli elaborati tecnici la veranda coperta n°2 ha dimensioni ridotte rispetto al volume riscontrato nello stato dei luoghi (dove lo scrivente ha riscontrato un bagno e un corridoio) mentre la veranda coperta n°1 ha una dimensione maggiore rispetto a quella presente nello stato dei luoghi.
- 4) Negli elaborati tecnici sono indicate due verande coperte, una sul prospetto principale e una sul retro-prospetto. Nello stato dei luoghi queste due verande coperte risultano invece chiuse, parte integrante dell'immobile e adibite a cucina (veranda coperta n°1) con accesso dalla veranda rimasta aperta e a zona notte (veranda coperta n°2) composta da una camera da letto matrimoniale, un bagno, una lavanderia e un piccolo corridoio di collegamento.

Altra lieve difformità, che però non incide sui parametri urbanistici e quindi è ininfluyente ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, è la posizione della scala esterna di collegamento tra la veranda coperta e il giardino/rampa di accesso.



Per completare l'iter del rilascio del titolo in sanatoria è necessario il ripristino dei luoghi, riportare cioè lo stato dei luoghi in conformità con gli elaborati tecnici a corredo dell'Istanza di Condono Edilizio Prot. n° 5321 del 05/05/1986.

Sarà quindi necessario:

- 1) Aprire il vano porta finestra sul retro-prospetto, demolendo una porzione di rompagnone, riquadrare il vano, rifinire il tutto e installare una porta finestra.
- 2) Realizzazione della cucina, predisponendo tramezzi divisorii in gas-beton o conci di tufo, finiti con intonaco di tipo civile e opere di tinteggiatura, previa predisposizione di impianto idrico (adduzione e scarico) ed elettrico.
- 3) Demolizione dei rompagnoni di chiusura delle verande, della porzione di copertura in eccesso della veranda coperta n°2 e dei tramezzi divisorii della camera da letto matrimoniale e dei servizi (nella veranda coperta n°2), realizzazione del nuovo rompagnone di chiusura nella veranda coperta n°1 (che delimita la stessa con l'area esterna a est del villino) e ogni onere e magistero per fornire le opere a perfetta regola d'arte.

Utilizzando prezzi frutto di una indagine di mercato e dell'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere edili private, lo scrivente stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 11.000,00**.

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 08/08/2023, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa nel portale predisposto dalla Regione Sicilia può essere quantificato in **€ 200,00**. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Occorre inoltre specificare che, prima di redigere l'A.P.E., è necessario regolarizzare gli immobili al Comune e al Catasto onde evitare incongruenze, in quanto qualunque variazione sia fisica che identificativa effettuata dopo aver redatto l'A.P.E, comporterebbe ai fini della vendita in fase notarile l'obbligo di redigerne una nuova.

Per regolarizzare lo stato dei luoghi allo Stato di Fatto rappresentato negli elaborati tecnici e per completare l'iter del rilascio del titolo in sanatoria, fino alla redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a **€ 3.500,00** equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso.

Riassumendo, la spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del compendio pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad **€ 19.721,15**, così esplicitati:

- importo per gli interventi edili di rimessa in pristino dei luoghi stimato in **€ 11.000,00**;
- importo per la redazione dell'A.P.E. stimato in **€ 200,00**;
- oblazioni e diritti di istruttoria certificati dall'U.T.C. pari a **€ 5.021,15**;
- spese professionista incaricato stimate in **€ 3.500,00**;

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo necessarie per completare l'iter di rilascio del titolo in sanatoria e/o eventuali trascrizioni.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in cui insiste la villetta oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio né in consorzi con gli immobili limitrofi.



STIMA DEL LOTTO

– **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Trabia (PA) – C.da Spinasanta

Villino ubicato a Trabia (PA), in C.da Spinasanta s.n.c.. In Agro di Trabia, lungo la SP6, distante circa 10 km dal borgo marinaro di San Nicola L'Arena e circa 7 km dal centro urbano di Trabia, consiste in un villino isolato composto da 1 elevazioni fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 227, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 77.842,50

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona extraurbana/rurale con villette sparse;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di villini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 80 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Trabia in zona extraurbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su *www.borsinoimmobiliare.it* e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.*

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" **il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 652 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 689 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo civile in



condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Le agenzie immobiliari consultate assegnano **un valore di mercato unitario pari a 925 €/mq** per gli immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, risultato dalla media matematica dei valori unitari medi delle agenzie consultate che fanno riferimento a trattative da loro condotte o a potenziali trattative nell'immediato futuro, al netto di eventuali provvigioni.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) **il valore di mercato unitario è pari a 1.130 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di agenzie immobiliari e di annunci pubblicitari, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 849 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 0,628.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 535 €/mq equivalente ad un valore di mercato totale di € 77.842,50.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta Trabia (PA) - C.da Spinasantà	145,50 mq	535,00 €/mq	€ 77.842,50	100,00%	€ 77.842,50
Valore di stima:					€ 77.842,50

Valore di stima: € 77.842,50

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da Decreto di Nomina	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	19521,15	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	200,00	€

Valore finale di stima: € 45.944,98

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.

Trabia, li 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

– **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C.da Spinasanta

Villino ubicato a Trabia (PA), in C.da Spinasanta s.n.c.. In Agro di Trabia, lungo la SP6, distante circa 10 km dal borgo marinaro di San Nicola L'Arena e circa 7 km dal centro urbano di Trabia, consiste in un villino isolato composto da 1 elevazioni fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 227, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°56 del 04/07/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Trabia, visto il P.R.G. vigente approvato con D.A. n°43 del 27/03/77 e D.A. n°185 del 10/11/1979 certifica che l'immobile oggetto di pignoramento ricade: - in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "E" - Verde Agricolo (parti del territorio destinate prevalentemente ad uso agricolo, disciplinate dall'Art. 19 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente)

Prezzo base d'asta: € 45.944,98



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.944,98

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Trabia (PA) - C.da Spinasanta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 227, Categoria A7	Superficie	145,50 mq
Stato conservativo:	<p>Al momento del sopralluogo, l'immobile e il terreno di pertinenza versavano in uno stato di abbandono pluriennale che ha generato evidenti segni di degrado, dovuto per la maggior parte dei casi all'umidità. I degni riscontrati sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – distacco diffuso dello strato superficiale delle tinte e dell'intonaco, localizzato in maniera non uniforme nel soggiorno, nelle camere da letto, nella cucina e nei bagni; – fessurazioni più o meno profonde in prossimità dei nodi tra gli elementi murari e le parti strutturali dell'edificio, localizzato in maniera evidente nel retro-prospetto, nel prospetto laterale ovest, nella camera da letto contro-terra e nella cucina; – macchie (ruggine e sostanze organiche) più o meno diffuse e localizzate nella cucina, nel corridoio e negli infissi (interni ed esterni). <p>L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari.</p> <p>Da segnalare che al momento di sopralluogo non è stato possibile raggiungere la copertura piana del fabbricato oggetto di pignoramento.</p>		
Descrizione:	Villino ubicato a Trabia (PA), in C.da Spinasanta s.n.c.. In Agro di Trabia, lungo la SP6, distante circa 10 km dal borgo marinaro di San Nicola L'Arena e circa 7 km dal centro urbano di Trabia, consiste in un villino isolato composto da 1 elevazioni fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

