Tribunale di Termini Imerese PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: OMISSIS e per essa OMISSIS

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **33/2019** data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6, Lotto 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Esperto alla stima: Arch. Giuseppa Sardina **Codice fiscale:** SRDGPP67B46G273W

Partita IVA: 06216890829

Studio in: c.da San Girolamo snc - 90018 Termini Imerese

Telefono: 3890748428

Email: giusysardina@libero.it

Pec: giuseppa.sardina@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

La Omissis e per essa la Omissis nella qualità di creditrice, con atto di precetto notificato in data 31/10/2018, ha intimato alla Omissis P.IVA Omissis, il pagamento della complessiva somma di € 419.421,57 di cui € 417.171,57 per debito alla data di cessione del 24/11/2017 ed € 250,00, oltre IVA e C.P.A., quale compenso professionale.

Rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato alla Omissis l'atto di pignoramento immobiliare in data 17/01/2019, con l'obbligo di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni sotto riportati ed i frutti di essi:

- appartamento in villa facente parte di una costruzione bifamiliare su due elevazioni fuori terra, unità denominata "A" ex lotto 19/1, composto a piano terra da soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio e portico, e a primo piano da due vani e un bagno, disimpegno e terrazzo al piano, con terreno circostante esteso (con esclusione dell'area occupata dal fabbricato) mq. 200 circa, confinante con strada interna di lottizzazione, con stradella condominiale e con proprietà Chiappara; riportato al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 760 sub 6, Cat. A/7, Classe quarta, vani 4, superficie catastale mq. 100, R.C. euro 351,62;
- appartamento in villa facente parte di una costruzione bifamiliare su due elevazioni fuori terra, unità denominata "C" ex lotto 19/3, composto a piano terra da soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio e portico, e a primo piano da due vani e un bagno, disimpegno e terrazzo al piano, con terreno circostante esteso (con esclusione dell'area occupata dal fabbricato) mq. 200 circa, confinante con l'unità immobiliare di proprietà Parisi e con l'unità immobiliare di proprietà Chiappara e con stradella condominiale; riportato al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 760 sub 8, Cat. A/7, Classe quarta, vani 4, superficie catastale mq. 93, R.C. euro 361,52.

Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Antonia Libera Oliva, con provvedimento del 01.06.2019, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto al quale conferiva il seguente incarico:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 24/10/2019, ossia il 24/09/2019.

ATTIVITA' SVOLTA PER DARE EVASIONE AL MANDATO CONFERITOGLI

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il CTU:

- il giorno 07/06/2019 prestava giuramento (allegato 1). Nello stesso giorno richiedeva, tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo, l'estratto di mappa e le visure storiche relative agli immobili pignorati;
- il giorno 12/06/2019 richiedeva, tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo, le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati. Nello stesso giorno richiedeva, a mezzo pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia, copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati (allegato 2);
- il giorno 14/06/2019, previa comunicazione alle parti effettuata dal custode giudiziario, si recava in Trabia C.da S. Onofrio per periziare gli immobili pignorati. Al sopralluogo era presente lo scrivente CTU, il Custode Giudiziario ed il Sig. Omissis nella qualità di socio della Omissis. Sui luoghi il CTU verificava la corrispondenza dei beni pignorati rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti su separati fogli e scattava diverse fotografie;
- il giorno 18/06/2019, si recava presso l'UTC del Comune di Trabia per ritirare copia delle pratiche edilizie richieste il 12/06/2019;
- il giorno 28/06/2019 estraeva copia della visura camerale relativa alla società esecutata;
- infine, consegnava copia della presente perizia a mezzo posta elettronica alle parti, come da ricevute allegate.

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 6, particella 760, subalterno 6

Confini: L'immobile confina a nord con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta, a sud con strada comune ad altri subalterni della stessa particella, ad ovest con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta e ad est con strada carrabile.

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 6, particella 760, subalterno 8

Confini: L'immobile confina a nord con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta, a sud con strada comune ad altri subalterni della stessa particella, ad ovest con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta e ad est con altro sub della stessa particella di

proprietà di altra ditta.

2 Quota e tipologia del diritto

.

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

1/1 Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Omissis - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di

società

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

1/1 Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Omissis - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di

società.

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Possesso: Libero

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Possesso: Libero

4 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis e per essa Omissis

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis e per essa Omissis

6 Comproprietari

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Comproprietari: Nessuno

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Comproprietari: Nessuno

7 Misure Penali

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Misure Penali: NO

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Misure Penali: NO

8 Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Continuità delle trascrizioni: Si

9 Prezzo

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Valore complessivo intero: 104.598,05

Bene: Contrada Sant'Onofrio snc - Trabia (PA) - 90019

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Valore complessivo intero: 105.703,05

Beni in **Trabia (PA)**Località/Frazione Contrada Sant'Onofrio snc

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare sub 6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 cpc, agli atti è presente certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici relativi all' immobile pignorato.

Il CTU precisa inoltre che il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale, nè la visura, né la planimetria catastale.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione catastale mancante (allegato 3) e la visura camerale relativa alla società esecutata (allegato 4).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 6.

Abitazione in villini [A7] sito in Contrada Sant'Onofrio snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Via Omissis - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di società

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis, nata a PALERMO il 12/01/1897 CF OMISSIS Diritto del concedente per 1/2
- Omissis con sede in BAGHERIA CF OMISSIS Proprieta` per 1/1 LIVELLARIA
- Omissis nato a PALERMO il 22/02/1900 CF ONISSIS Diritto del concedente per 1/2 foglio 6, particella 760, subalterno 6, indirizzo Contrada Sant'Onofrio snc, piano T- 1, comune Trabia, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 4, superficie Totale 100 mq; totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita $\mathop{\in}$ 361,52

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2008 protocollo n. PA0318826 in atti dal 14/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14778.1/2008);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/07/2007 protocollo n. PA0425915 in atti dal 13/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3702.1/2007);
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2008 protocollo n. PA0171320 Voltura in atti dal 27/03/2009 Repertorio n.: 36316 Rogante: COTTONE Sede: PALERMO Registrazione: Sede: ESAMIPASS. INTER. DA MOD UNICO 317/2009 (n. 9613.1/2009);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2009 Repertorio n.: 36316 Rogante: COTTONE VINCENZO Sede: PALERMO Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 317.1/2009);

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/07/2007 protocollo n. PA0425915 in atti dal 13/07/2007 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3702.1/2007).

<u>Confini</u>: L'immobile confina a nord con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta, a sud con strada comune ad altri subalterni della stessa particella, ad ovest con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta e ad est con strada carrabile.

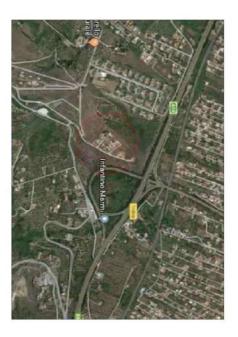
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Riguardo l'esatta rispondenza formale dei dati indicati in catasto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione il CTU precisa che fra gli stessi vi è corrispondenza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non sono state rilevate difformità.



localizzazione del bene pignorato

Localizzazione del bene pignorato



sovrapposizione foto satellitare e manna catastale sub 6

Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo redatto dal CTU

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile che costituisce il lotto da porre in vendita è localizzato nel Comune di Trabia (PA) in Contrada Sant'Onofrio snc, zona residenziale estiva di Palermo, a soli 4 km dalle spiagge di Trabia e ad 8 km dal porto turistico di San Nicola L'Arena, vicino allo svincolo Autostradale, ed è accessibile da una strada carrabile che si diparte dalla Strada Provinciale 6.

La zona è destinata a villeggiatura; sono infatti presenti numerose villette, che godono della posizione panoramica e tranquilla.

La posizione riservata, la vicinanza al mare ed ai centri abitati rendono la zona un luogo ideale sia per la residenza estiva che per la residenza permanente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: residenziali Importanti centri limitrofi: Termini Imerese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Pizzo Trigna, Grotte Mazzamuto. **Attrazioni storiche:** Casina di caccia del marchese Artale, Tonnara di San Nicola.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Falcone e Borsellino di Palermo Km 63, Stazione ferroviaria

Trabia km 7

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Il bene da porre in vendita comprende un appartamento, al piano terra e primo di una villetta bifamiliare, con terreno circostante esteso circa 200 mq (esclusa l'area occupata dal fabbricato), accessibile da una strada comune agli altri subalterni che costituiscono la lottizzazione (allegato 5 foto 1) attraverso un cancello in ferro prospiciente sulla stessa strada (allegato 5 foto 2).

Il bene è ubicato in Trabia, Contrada Sant'Onofrio snc ed è raggiungibile tramite una strada che si diparte dalla Strada Provinciale 6

.La villetta di cui fa parte l'abitazione pignorata è ubicata in zona C3 (zona adibita a villini con obbligo di piani di lottizzazione) del vigente PRG (allegato 6), caratterizzata in prevalenza da abitazioni in villa destinate alla villeggiatura.

L'intera villa, è costituita da due elevazioni fuori terra adibite ad abitazioni. La costruzione ha struttura intelaiata, con solai in latero – cemento e presenta i prospetti esternamente completi con uno strato di intonaco ai silicati di colore giallo (allegato 5 foto 3 - 4). La copertura è a falde inclinate. Il cancello di accesso al bene da porre in vendita è in ferro verniciato di colore grigio (allegato 5 foto 5) ed immette in una stradella dalla quale si arriva al terreno di pertinenza dell'abitazione ed all'ingresso della stessa. La proprietà è recintata con muretto rivestito in pietra e rete metallica e paletti.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo a persiana.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 85,00, oltre a mq 13,34 di portico, a mq 10,97 di terrazzo e a mq 200 di terreno di pertinenza. L'altezza interna è di ml 2,80 al piano terra e di ml 2,70 al piano primo.

Distributivamente è costituito:

- al piano terra da:

- <u>una cucina soggiorno</u> (allegato 5 foto 6 7) avente una superficie netta di circa mq. 25,30, accessibile dal portoncino di ingresso all'abitazione, che prende aria e luce da una finestra posta sul prospetto nord, da una finestra e da una porta finestra poste sul prospetto ovest e dalla quale si diparte la scala che conduce al piano superiore;
- un wc (allegato 5 foto 8) avente una superficie netta di circa mq 5,40, al quale si accede direttamente dalla cucina soggiorno, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, che prende aria e luce da una finestra

prospiciente a sud;

- <u>un ripostiglio</u> (allegato 5 foto 9) avente una superficie netta di circa mq 6,25, accessibile direttamente dalla cucina soggiorno, privo di illuminazione diretta;
- un portico (allegato 5 foto 3) prospiciente sul lato ovest, avente una superficie netta di circa mq 11,77.

- al piano primo da:

- <u>un disimpegno</u> (allegato 5 foto 10) avente una superficie netta di circa mq 4,68, che prende aria e luce da una finestra posta sul lato ovest del vano scala;
- <u>una camera da letto</u> (allegato 5 foto 11) avente una superficie netta di circa mq 13,28, alla quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una porta finestra prospiciente sul terrazzo posto sul lato ovest:
- <u>un wc</u> (allegato 5 foto 12) avente una superficie netta di circa mq 3,69, al quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente a sud, completo di vaso, lavabo, bidet e doccia;
- <u>una cameretta</u> (allegato 5 foto 13) avente una superficie netta di circa mq 5,91, alla quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente anord;
- <u>un terrazzo</u> (allegato 5 foto 4 14) avente una superficie netta di circa mq 9,49, accessibile dalla camera da letto, prospiciente ad ovest.

Riguardo le finiture interne si rileva che le pareti sono finite con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica di tipo industriale così come i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite contratto di fornitura con ditta privata.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff.

Riguardo l'impianto elettrico, la certificazione di conformità alla Legge n. 46 del 05/03/1990 non è stata prodotta.

L'abitazione presenta inoltre la predisposizione per l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica. Per la redazione dello stesso il CTU ha stimato un costo pari ad € 300,00 che verrà detratto dal valore della stima.

In allegato 7 è prodotto il rilievo redatto dal CTU.

Superficie complessiva di circa mg 309,31

E' posto al piano: Terra e primo L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 al piano terra; ml 2,70 al piano primo L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione pertanto ad oggi non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente; materiale: acciaio; condizioni: ottime;
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: buone;

Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: ottime;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: ottime;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno massello; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: ottime;
Scale	posizione: interna; rivestimento: marmo; condizioni: ottime;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia; condizioni: ottime; conformità:
	rispettoso delle vigenti normative;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Come riportato nel Certificato di agibilità la dichiarazione di conformità L. 46/90 è stata rilasciata in data 09/08/2007 dalla ditta TI.BA. Impianti s.n.c. con sede in via Sofocle n. 16, Bagheria.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Esiste solo la predisposizione all'impianto.



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Fotp 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



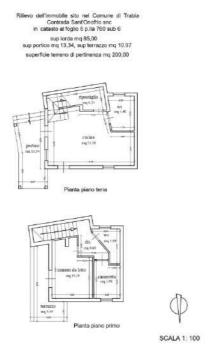
Foto 12



Foto 13



Foto 14



Rilievo redatto dal CTU

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Omissis con sede in Bagheria CF OMISSIS dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Cottone di Palermo, in data 22/12/2008, ai nn. 36316/12548; trascritto a Palermo, in data 07/01/2009, ai nn. 549/317 (allegato 8). Note:

In merito ai passaggi di proprietà il CTU riferisce:

- alla società esecutata il bene è pervenuto in proprietà giusto atto di compravendita del 22/12/2008 in Notaio Vincenzo Cottone di Palermo rep. 36313/12548 trascritto il 07/01/2009 ai n. 549/317 da potere di Omissis nato a Palermo il 05/08/1968 CF OMISSIS
- A Omissis, il terreno sul quale sorge l'immobile pignorato, è pervenuto in proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/08/2006 in Notaio Vincenzo Cottone di Palermo rep. 33229/10946 trascritto il 09/08/2006 ai n. 52542/28092 da potere di Omissis con sede a Palermo CF OMISSIS
- alla società Omissis, il terreno era pervenuto per atto di trasformazione di società del 26/05/1995 in Notaio Salvatore La Spina di Palermo rep. 15164 trascritto il 25/07/1995 ai n. 27649/20822 da potere di Omissis con sede a Palermo CF OMISSIS.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/2006 (allegato 9)

Intestazione: Omissis nato a Palermo il 05/08/1958 CF OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione dei lavori di realizzazione di due strutture bifamiliari da realizzare nella

lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/03/2010 al n. di prot. 14 (allegato 10)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra:

- la rotazione di alcuni gradini della scala interna che conduce al piano primo;
- l'ampliamento del ripostiglio sottoscala.

Al piano primo:

- la variazione delle dimensioni del disimpegno, del bagno e delle camere da letto;
- la variazione delle dimensioni della tettoia del portico;
- la chiusura della finestra del disimpegno.

In allegato 11 il CTU ha redatto apposita planimetria che mette in evidenza le difformità di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: Il CTU precisa che per la chiusura della finestra del disimpegno al piano primo dovrà richiedersi il parere di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Culturali.

CILA per diversa distribuzione interna : € 1.000,00

Parere di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza ai Beni Culturali: € 516,00 Parcella Tecnico abilitato per CILA e parere Soprintendenza Beni Culturali : € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.516,00

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"C3" zona adibita a viilini con obbligo di piani di lottizzazione
Norme tecniche di attuazione:	Come da allegato 6

Note sulla conformità:

Nessuna.



Appartamento in villa bifamiliare sub 6 - Sovrapposizione grafico allegato alla Concessione Edilizia e rilievo redatto dal CTU

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

	6.1.2	Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 33 / 201 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
		Nessuna.
	6.1.3	Atti di asservimento urbanistico:
		Nessuna.
	6.1.4	Altre limitazioni d'uso:
		Nessuna.
6.2		oli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: Iscrizioni:
		- Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis, contro Omissis; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di Notaio Vincenzo Cottone in data 08/01/2007 ai nn. 33775/11262; Iscritto/trascritto a Palermo in data 09/01/2007 ai nn. 1723/572
	6.2.2	Pignoramenti:
		- Pignoramento a favore di Omissis e per essa Omissis contro Omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di UNEP Termini Imerese in data 17/01/2019 ai nn. 115 iscritto/trascritto a Palermo in data 18/03/2019 ai nn. 10829/8070.
	6.2.3	Altre trascrizioni:
		Nessuna.
	6.2.4	Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
		Nessuna.
6.3	Misu	re Penali
	Nessu	una.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto Appartamento in villa bifamiliare sub 6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750:2005, che riporta i seguenti criteri di computo: per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: • Balconi e terrazzi scoperti 25% • Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35% • Patii e porticati 35% • Verande 60% • Giardini di appartamento 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Giardini di ville e villini 10%(applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Per la determinazione delle superfici non specificate nella norma sopra riportata ci si è riferiti ai criteri di ponderazione pubblicati sul portale internet "borsinoimmobiliare.it":

Mansarde 75% (altezza media minima mt 2,40) • Sottotetti non abitabili (mansarde altezza media minima ed altezza minima mt 1,50) 35% • Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima mt 2,40) 80% • Soppalchi non abitabili 15% • Taverne e locali seminterrati abitabili (collegate ai vani principali e con altezza minima mt 2,40) 60% • Lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) • Corti e cortili 10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Cantine soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali e con altezza minima di mt 1,50) 20% • Locali accessori (collegati ai vani principali con altezza minima di mt 2,40) 35% Locali tecnici (altezza minima 2,50) 15% • Box (in autorimessa collettiva) 45% • Box (non collegato ai vani principali) 50% • Box (collegato ai vani principali) 60% • Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35% • Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
Portico	sup reale lorda	13,34	0,35	4,67
Terrazzo	sup reale lorda	10,97	0,25	2,74
Terreno di pertinenza per i primi 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Terreno di pertinenza per i restanti 175 mq	sup reale lorda	175,00	0,02	3,50
		309,31		98,41

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2018

Zona: Trabia (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 800,00 Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico – comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e nella successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Per la determinazione del valore al mq del bene, il CTU ha preso come riferimento sia i valori per immobili similari indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sia i valori indicati dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi di vendita per beni similari oscillanti tra € 800,00 ed € 1.200,00 al mq (allegato 12).

Dall'indagine effettuata tramite le agenzie immobiliari operanti nella zona sono stati riscontrati prezzi pari ad € 1.400,00 al mq (allegato 13).

Considerate le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima e le caratteristiche degli immobili presi a comparazione, il CTU ha ritenuto di dover attribuire al bene pignorato un valore pari ad € 1.300,00 al mq di superficie lorda.

Pertanto il più probabile valore di mercato dato dalla stima sintetica sarà: € 1.300,00 x mq 85,00 (abitazione) + mq 4,67 (portico) + mq 2,74 (terrazzo) + mq 6,00 (terreno) = € 127.933,00. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato pari al 15%, al fine di rendere compatibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.Il valore di mercato ricavato dalla comparazione dei due metodi di stima adottati decurtato del 15% sarà pari a:

€ 127.933,00 - 15% = € 108.743,05.

Dal valore di stima ricavato dovranno essere detratte le spese per:

- cancellazione oneri € 329,00
- redazione APE € 300,00
- regolarizzazione tecnica € 3.516,00 per complessivi € 4.145,00

per cui il valore di mercato da attribuire al lotto oggetto di stima è pari ad:

€ 108.743,05 - € 4.145,00 = € 104.598,05

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.tecnocasa.it.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in villa bifamiliare sub 6. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.933,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	85,00	€ 1.300,00	€ 110.500,00
Portico	4,67	€ 1.300,00	€ 6.071,00
Terrazzo	2,74	€ 1.300,00	€ 3.562,00
Terreno di pertinenza per i primi 25 mq	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Terreno di pertinenza per i restanti 175 mq	3,50	€ 1.300,00	€ 4.550,00
Stima sintetica comparati	va parametrica del corpo		€ 127.933,00
Valore corpo			€ 127.933,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.933,00
Valore complessivo diritto	e quota		€ 127.933,00

Riepilogo:

ID	Immobile		Superficie	Valore intero	Valore diritto e
			Commerciale	medio ponderale	quota
Appartamento in villa bifamiliare	Abitazione villini [A7]	in	98,41	€ 127.933,00	€ 127.933,00
sub 6					

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

3.516,00
€ 329,00
-300,00
•

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 104.598,05 trova:

Beni in **Trabia (PA)**Località/Frazione Contrada Sant'Onofrio snc

Lotto: 002 - Appartamento in villa bifamiliare sub 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 cpc, agli atti è presente certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici relativi all' immobile pignorato.

Il CTU precisa inoltre che il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale, nè la visura, né la planimetria catastale.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione catastale mancante (allegato 14) e la visura camerale relativa alla società esecutata (allegato 4).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa bifamiliare sub 8.

Abitazione in villini [A7] sito in Trabia (PA), Contrada Sant'Onofrio snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Pmissis - Residenza: Via Omissis - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis, nata a PALERMO il 12/01/1897 CF OMISSIS Diritto del concedente per 1/2
- Omissis con sede in BAGHERIA CF OMISSIS Proprieta` per 1/1 LIVELLARIA
- Omissis nato a PALERMO il 22/02/1900 CF OMISSIS Diritto del concedente per 1/2 foglio 6, particella 760, subalterno 8, indirizzo Contrada Sant'Onofrio snc, piano T- 1, comune Trabia, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 4, superficie Totale 93 mq; totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € Euro 361,52

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2008 protocollo n. PA0318826 in atti dal 14/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14778.1/2008);
- COSTITUZIONE del 13/07/2007 protocollo n. PA0425966 in atti dal 13/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3703.1/2007);
- VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2008 protocollo n. PA0171320 Voltura in atti dal 27/03/2009 Repertorio n.: 36316 Rogante: COTTONE Sede: PALERMO Registrazione: Sede: ESAMI PASS. INTER. DA MOD UNICO 317/2009 (n. 9613.1/2009);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2009 Repertorio n.: 36316 Rogante: COTTONE VINCENZO Sede: PALERMO Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 317.1/2009);

- COSTITUZIONE del 13/07/2007 protocollo n. PA0425966 in atti dal 13/07/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3703.1/2007).

<u>Confini:</u> L'immobile confina a nord con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta, a sud con strada comune ad altri subalterni della stessa particella, ad ovest con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta e ad est con altro sub della stessa particella di proprietà di altra ditta.

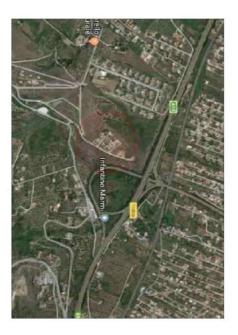
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Riguardo l'esatta rispondenza formale dei dati indicati in catasto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione il CTU precisa che fra gli stessi vi è corrispondenza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non sono state rilevate difformità.



localizzazione del bene pignorato

Localizzazione del bene



sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale sub 8

Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo redatto dal CTU

Edicom Finance srl

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile che costituisce il lotto da porre in vendita è localizzato nel Comune di Trabia (PA) in Contrada Sant'Onofrio snc, zona residenziale estiva di Palermo a soli 4 km dalle spiagge di Trabia e ad 8 km dal porto turistico di San Nicola L'Arena, vicino allo svincolo Autostradale, ed è accessibile da una strada carrabile che si diparte dalla Strada Provinciale 6.

La zona è destinata a villeggiatura; sono infatti presenti numerose villette, che godono della posizione panoramica e tranquilla.

La posizione riservata, la vicinanza al mare ed ai centri abitati rendono la zona un luogo ideale sia per la residenza estiva che per la residenza permanente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: residenziali Importanti centri limitrofi: Termini Imerese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Pizzo Trigna, Grotte Mazzamuto. Attrazioni storiche: Casina di caccia del marchese Artale, Tonnara di San Nicola.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Falcone e Borsellino di Palermo km 63, Stazione ferroviaria

Trabia km 7

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Il bene da porre in vendita comprende un appartamento, al piano terra e primo di una villetta bifamiliare, con terreno circostante esteso circa 200 mq (esclusa l'area occupata dal fabbricato), accessibile da una strada comune agli altri subalterni che costituiscono la lottizzazione (allegato 5 foto 15) attraverso un cancello in ferro prospiciente sulla stessa strada.

Il bene è ubicato in Trabia, Contrada Sant'Onofrio snc ed è raggiungibile tramite una strada che si diparte dalla Strada Provinciale 6.La villetta di cui fa parte l'abitazione pignorata è ubicata in zona C3 (zona adibita a villini con obbligo di piani di lottizzazione) del vigente PRG (allegato 6), caratterizzata in prevalenza da abitazioni in villa destinate alla villeggiatura.

L'intera villa, è costituita da due elevazioni fuori terra adibite ad abitazioni.

La costruzione ha struttura intelaiata, con solai in latero – cemento e presenta i prospetti esternamente completi con uno strato di intonaco ai silicati di colore giallo (allegato 5 foto 16 - 17).

La copertura è a falde inclinate. Il cancello di accesso al bene da porre in vendita è in ferro verniciato di colore grigio ed immette in una stradella dalla quale si arriva al terreno di pertinenza dell'abitazione ed all'ingresso della stessa. La proprietà è recintata con muretto rivestito in pietra e rete metallica e paletti. Gli infissi esterni sono in legno del tipo a persiana.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 86,00, oltre a mq 13,34 di portico, a mq 10,97 di terrazzo e a mq 200 di terreno di pertinenza. L'altezza interna è di ml 2,80 al piano terra e di ml 2,70 al piano primo.

Distributivamente è costituito:

- al piano terra da:

- una cucina soggiorno (allegato 5 foto 18) avente una superficie netta di circa mq. 25,30, accessibile dal portoncino di ingresso all'abitazione, che prende aria e luce da una finestra posta sul prospetto nord, da una finestra e da una porta finestra poste sul prospetto ovest e dalla quale si diparte la scala che conduce al piano superiore;
- un wc (allegato 5 foto 19) avente una superficie netta di circa mg 5,40, al quale si accede direttamente dalla cucina - soggiorno, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, che prende aria e luce da una finestra prospiciente a sud;
- un ripostiglio (allegato 5 foto 20) avente una superficie netta di circa mq 6,25, accessibile direttamente

dalla cucina – soggiorno, privo di illuminazione diretta;

- un portico (allegato 5 foto 17) prospiciente sul lato ovest, avente una superficie netta di circa mq 11,77;

- al piano primo da:

- <u>un disimpegno</u> (allegato 5 foto 21) avente una superficie netta di circa mq 4,68, che prende aria e luce da una finestra posta sul lato ovest del vano scala;
- <u>una camera da letto</u> (allegato 5 foto 22) avente una superficie netta di circa mq 13,28, alla quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una porta finestra prospiciente sul terrazzo posto sul lato ovest;
- <u>un wc</u> (allegato 5 foto 23) avente una superficie netta di circa mq 3,69, al quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente a sud, completo di vaso, lavabo, bidet e doccia;
- <u>una cameretta</u> (allegato 5 foto 24) avente una superficie netta di circa mq 5,91, alla quale si accede dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra prospiciente anord;
- <u>un terrazzo</u> (allegato 5 foto 25) avente una superficie netta di circa mq 9,49, accessibile dalla camera da letto, prospiciente ad ovest.

Riguardo le finiture interne si rileva che le pareti sono finite con intonaco al civile, i pavimenti sono in ceramica di tipo industriale così come i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite contratto di fornitura con ditta privata.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff.

Riguardo l'impianto elettrico, la certificazione di conformità alla Legge n. 46 del 05/03/1990 non è stata prodotta.

L'abitazione presenta inoltre la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica. Per la redazione dello stesso il CTU ha stimato un costo pari ad € 300,00 che verrà detratto dal valore della stima.

In allegato 15 è prodotto il rilievo redatto dal CTU.

Superficie complessiva di circa mq 310,31

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 al piano terra; ml 2,70 al piano primo L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione pertanto ad oggi non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente; materiale: acciaio; apertura: manuale; condizioni: ottime;
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: buone;
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: ottime;

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: ottime;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno tamburato; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: ottime;
Scale	posizione: interna; rivestimento: marmo; condizioni: ottime;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia; condizioni: ottime; conformità:
	rispettoso delle vigenti normative;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Come riportato nel Certificato di agibilità la dichiarazione di conformità L. 46/90 è stata rilasciata in data 09/08/2007 dalla ditta TI.BA. Impianti s.n.c. con sede in via Sofocle n. 16, Bagheria.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Esiste solo la predisposizione all'impianto.



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



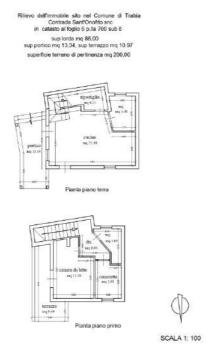
Foto 23



Foto 24



Foto 25



Rilievo redatto dal CTU

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - Omissis con sede in Bagheria CF OMISSIS dal 22/12/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Cottone di Palermo, in data 22/12/2008, ai nn. 36316/12548; trascritto a Palermo, in data 07/01/2019, ai nn. 549/317. Note:

In merito ai passaggi di proprietà il CTU riferisce:

- alla società esecutata il bene è pervenuto in proprietà giusto atto di compravendita del 22/12/2008 in Notaio Vincenzo Cottone di Palermo rep. 36313/12548 trascritto il 07/01/2009 ai n. 549/317 da potere di Omissis nato a Palermo il 05/08/1968 CF OMISSIS
- A Omissis, il terreno sul quale sorge l'immobile pignorato, è pervenuto in proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/08/2006 in Notaio Vincenzo Cottone di Palermo rep. 33229/10946 trascritto il 09/08/2006 ai n. 52542/28092 da potere di Omissis con sede a Palermo CF OMISSIS
- alla società Omissis, il terreno era pervenuto per atto di trasformazione di società del 26/05/1995 in Notaio Salvatore La Spina di Palermo rep. 15164 trascritto il 25/07/1995 ai n. 27649/20822 da potere di Omissis con sede a Palermo CF OMISSIS.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/2006 (allegato 9)

Intestazione: Omissis nato a Palermo il 05/08/1958 CF OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di esecuzione dei lavori di realizzazione di due strutture bifamiliari da realizzare nella

lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/03/2010 al n. di prot. 14 (allegato 10)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra:

- la rotazione di alcuni gradini della scala interna che conduce al piano primo;
- l'ampliamento del ripostiglio sottoscala.

Al piano primo:

- la variazione delle dimensioni del disimpegno, del bagno e delle camere da letto;
- la variazione delle dimensioni della tettoia portico;
- la chiusura della finestra del disimpegno.

In allegato 16 il CTU ha redatto apposita planimetria che mette in evidenza le difformità di cui sopra. Regolarizzabili mediante:

CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare:

Il CTU precisa che per la chiusura della finestra del disimpegno al piano primo dovrà richiedersi il parere di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Culturali.

CILA per diversa distribuzione interna : € 1.000,00

Parere di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza ai Beni Culturali : € 516,00 Parcella Tecnico abilitato per CILA e parere Soprintendenza Beni Culturali : € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.516,00

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"C3" zona adibita a villini con obbligo di piani di lottizzazione

Note sulla conformità:

Nessuna.



Appartamento in villa bifamiliare sub 8 - Sovrapposizione grafico allegato alla Concessione Edilizia e rilievo redatto dal CTU

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

U.I.J Alli ui ussei viillelilu ui bullislic	6.1.3	isservimento urbanistic	o:
---	-------	-------------------------	----

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis, contro Omissis; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di Notaio Vincenzo Cottone in data 08/01/2007 ai nn. 33775/11262; Iscritto/trascritto a Palermo in data 09/01/2007 ai nn. 1723/572

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis e per essa Omissis contro Omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP Termini Imerese in data 17/01/2019 ai nn. 115 iscritto/trascritto a Palermo in data 18/03/2019 ai nn. 10829/8070;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto Appartamento in villa bifamiliare sub 8

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750:2005, che riporta i seguenti criteri di computo: per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: • Balconi e terrazzi scoperti 25% • Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35% • Patii e porticati 35% • Verande 60% • Giardini di appartamento 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Giardini di ville e villini 10%(applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Per la determinazione delle superfici non specificate nella norma sopra riportata ci si è riferiti ai criteri di ponderazione pubblicati sul portale internet "borsinoimmobiliare.it":

Mansarde 75% (altezza media minima mt 2,40) • Sottotetti non abitabili (mansarde altezza media minima ed altezza minima mt 1,50) 35% • Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima mt 2,40) 80% • Soppalchi non abitabili 15% • Taverne e locali seminterrati abitabili (collegate ai vani principali e con altezza minima mt 2,40) 60% • Lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) • Corti e cortili 10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) • Cantine soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali e con altezza minima di mt 1,50) 20% • Locali accessori (collegati ai vani principali con altezza minima di mt 2,40) 35% Locali tecnici (altezza minima 2,50) 15% • Box (in autorimessa collettiva) 45% • Box (non collegato ai vani principali) 50% • Box (collegato ai vani principali) 60% • Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35% • Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
Portico	sup reale lorda	13,34	0,35	4,67
Terrazzo	sup reale lorda	10,97	0,25	2,74
Terreno di pertinenza per i primi 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Terreno di pertinenza per i restanti 175 mq	sup reale lorda	175,00	0,02	3,50
		310,31		99,41

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2018

Zona: Trabia (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Appartamento in villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mg): 800 Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico – comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e nella successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Per la determinazione del valore al mq del bene, il CTU ha preso come riferimento sia i valori per immobili similari indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sia i valori indicati dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi di vendita per beni similari oscillanti tra € 800,00 ed € 1.200,00 al mq (allegato 12).

Dall'indagine effettuata tramite le agenzie immobiliari operanti nella zona sono stati riscontrati prezzi pari ad € 1.400,00 al mg (allegato 13).

Considerate le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima e le caratteristiche degli immobili presi a comparazione, il CTU ha ritenuto di dover attribuire al bene pignorato un valore pari ad € 1.300,00 al mg di superficie lorda.

Pertanto il più probabile valore di mercato dato dalla stima sintetica sarà:

€ 1.300,00 x mg 86,00 (abitazione) + mg 4,67 (portico) + mg 2,74 (terrazzo) + mg 6,00 (terreno) = € 129.233,00.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato pari al 15%, al fine di rendere compatibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Il valore di mercato ricavato dalla comparazione dei due metodi di stima adottati decurtato del 15% sarà pari a:

€ 129.233,00 - 15% = € 109.848,05.

Dal valore di stima ricavato dovranno essere detratte le spese per:

- cancellazione oneri € 329,00
- redazione APE € 300,00
- regolarizzazione tecnica € 3.516,00

per complessivi € 4.145,00

per cui il valore di mercato da attribuire al lotto oggetto di stima è pari ad:

€ 109.848,05 - € 4.145,00 = € 105.703,05

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: WWW.tecnocasa.it.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in villa bifamiliare sub 8. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.233,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	86,00	€ 1.300,00	€ 111.800,00
Portico	4,67	€ 1.300,00	€ 6.071,00
Terrazzo	2,74	€ 1.300,00	€ 3.562,00
Terreno di pertinenza per i primi 25 mq	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Terreno di pertinenza per i restanti 175 mq	3,50	€ 1.300,00	€ 4.550,00
Stima sintetica comparati	va parametrica del corpo		€ 129.233,00
Valore corpo			€ 129.233,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.233,00
Valore complessivo diritto	e quota		€ 129.233,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e
		Commerciale	medio ponderale	quota
Appartamento in	Abitazione in	99,41	€ 129.233,00	€ 129.233,00
villa bifamiliare	villini [A7]			
sub 8				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita	€ 19.384,95
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Redazione documento APE	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 105.703,05
trova:	

Indice degli allegati:

- Allegato 1: verbale di giuramento
- Allegato 2: richiesta all'UTC di Trabia di visione e copia pratiche edilizie relative agli immobili pignorati
- Allegato 3: estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale dell'abitazione sub 6
- Allegato 4: visura camerale della società esecutata
- Allegato 5: documentazione fotografica
- Allegato 6: stralcio del PRG e norme tecniche di attuazione
- Allegato 7: rilievo dell'abitazione sub 6 redatto dal CTU
- Allegato 8: copia dell'atto di compravendita relativo ai beni pignorati
- Allegato 9: copia della Concessione Edilizia relativa ai beni pignorati
- Allegato 10: copia del Certificato di agibilità relativo ai beni pignorati
- Allegato 11: sovrapposizione del grafico allegato alla Concessione Edilizia e il rilievo redatto dal CTU relativa all'abitazione sub 6
- Allegato 12: scheda OMI
- Allegato 13: indagine di mercato tranite agenzia immobiliare Tecnocasa
- Allegato 14: estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale dell'abitazione sub 8
- Allegato 15: rilievo dell'abitazione sub 8 redatto dal CTU
- Allegato 16: sovrapposizione del grafico allegato alla Concessione Edilizia e il rilievo redatto dal CTU relativa all'abitazione sub 8

Data generazione: 30-06-2019

L'Esperto alla stima

Arch. Giuseppa Sardina