
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.

Partita IVA: 05852011005

viale Oceano Indiano n.13/c

Roma (RM)

contro



INCARICO

Con udienza del 17/09/2014, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 65, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piazza Emanuela presso il Tribunale di Termini Imerese.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere (Coord. Geografiche: 37°59'59.00"N, 13°36'17.47"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere (Coord. Geografiche: 37°59'59.00"N, 13°36'17.47"E)
- **Bene N° 3** - Porzione di villa bifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana (Coord. Geografiche: 37°57'56.64"N, 13°43'27.66"E)
- **Bene N° 4** - porzione di villa bifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana (Coord. Geografiche: 37°57'56.64"N, 13°43'27.66"E)

DESCRIZIONE

BENI N° 1-2 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Lotti di terreno edificabile, situati nel territorio di Trabia in località Sant'Onofrio, in zona collinare a breve distanza dal mare e dal borgo marittimo di San Nicola l'Arena. La località di caratterizza per la presenza di lottizzazioni e ville stagionali.

BENI N° 3-4 - PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATE A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Porzioni di villa bifamiliare, con accesso indipendente da terreno comune, poste rispettivamente al piano terra e al piano primo. Gli immobili si trovano in area suburbana collinare a circa 4 km dal centro urbano. La zona si sviluppa a ridosso dell'asse autostradale, alle pendici del monte San Calogero che la domina paesaggisticamente ed è caratterizzata dalla presenza sporadica di ville a carattere stagionale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENI N° 3-4 - PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATE A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE



l'immobile confina con lotti di terreno di proprietà [REDACTED] e con strada vicinale di accesso a valle (cfr. all. F - atti di provenienza LOTTO 1 - atto di compravendita 16/07/1997).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

l'immobile confina con lotti di terreno di proprietà [REDACTED], strada vicinale a valle e strada comunale di accesso a monte (cfr. all. F. atti di provenienza, LOTTO 2 - atto di vendita 12/06/1995).

BENI N° 3-4 - PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATE A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Gli immobili confinano a Nord con strada comunale di accesso, a Sud con terreno della medesima proprietà (p.lla 605) a Est e a Ovest con terreni di altra proprietà, rispettivamente p.lle 377 e 69.

CONSISTENZA

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota



eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1327,00 mq	1327,00 mq	1,00	1327,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1327,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di studio è raggiungibile da strada vicinale (cfr. all. E - documentazione grafica, ortofoto scala 1/2000). Si tratta di un lotto di terreno di forma quadrangolare, uno dei lati coincide con la via di accesso sul fronte Sud. Parallelamente ad essa, poco discosto dal terreno, si sviluppa un corso d'acqua a carattere torrentizio. Presenta una pendenza pronunciata nella direzione Nord-Sud. (vedi anche all. G - documentazione fotografica, foto nn. 3-5)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1211,00 mq	1211,00 mq	1,00	1211,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1211,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



L'immobile è accessibile sia a monte che a valle rispettivamente da strada comunale strada vicinale (cfr. all. E - documentazione grafica, LOTTI 1-2, ortofoto scala 1/2000). Il bene è costituito da un lotto di forma quadrangolare allungata con una notevole pendenza nella direzione Nord-Sud che corrisponde con la direzione di maggiore sviluppo del terreno (vedi anche all. G - documentazione fotografica, foto nn. 1-5).

BENE N° 3 – PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	78,70 mq	94,30 mq	1,00	94,30 mq	3,00 m	T
Terreno di pertinenza	94,30 mq	94,30 mq	0,10	9,43 mq	0,00 m	
	885,58 mq	885,58 mq	0,02	17,71 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,44 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

(cfr. all. E - LOTTO 3 - documentazione grafica - pianta piano terra e all. G - documentazione fotografica)

L'immobile è una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa interamente al piano terra (vedi foto nn. 7-8, 14-15), l'accesso avviene da terreno di pertinenza comune attraverso cancello carrabile, vialetto e terrazza al piano (vedi foto n. 6, 9-13). E' composta da ingresso su soggiorno-pranzo (vedi foto nn. 19-20), due camere da letto (vedi foto nn. 21-22), cucina (vedi foto n. 24) e due bagni di cui uno accessibile direttamente dalla camera da letto doppia (vedi foto n.23).

Il terreno di pertinenza presenta un identificativo catastale indipendente ed è classificato come bene comune non censibile, poichè dal riscontro dei luoghi non presenta alcun frazionamento in funzione delle due porzioni di villa, nel computo delle superfici è stato attribuito al 50% a ciascuna unità abitativa.

BENE N° 4 – PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	78,70 mq	94,30 mq	1,00	94,30 mq	3,00 m	T
Terreno di pertinenza	94,30 mq	94,30 mq	0,10	9,43 mq	0,00 m	
	885,58 mq	885,58 mq	0,02	17,71 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	25,88 mq	25,88 mq	0,30	7,76 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				129,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.




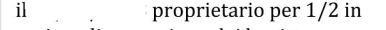
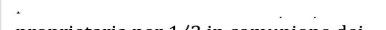
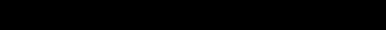
(cfr. all. E - LOTTO 4 - documentazione grafica - pianta piano primo e all. G - documentazione fotografica)

L'immobile è una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa interamente al piano primo (vedi foto nn. 7-8, 14-15), l'accesso avviene da terreno di pertinenza comune attraverso cancello carrabile, vialetto e scala esterna (vedi foto n. 12). E' composta da ingresso su soggiorno-pranzo (vedi foto nn. 25-26), due camere da letto (vedi foto nn. 27-28), cucina attualmente adibita a studio (vedi foto n. 29) bagno (vedi foto n.31) e ripostiglio, oltre a un balcone che circonda l'unità su due lati (vedi foto nn. 32-33).

Il terreno di pertinenza presenta un identificativo catastale indipendente ed è classificato come bene comune non censibile, poichè dal riscontro dei luoghi non presenta alcun frazionamento in funzione delle due porzioni di villa, nel computo delle superfici è stato attribuito al 50% a ciascuna unità abitativa.

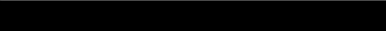
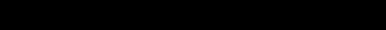

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1997 al 20/04/2015	 il  proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;  proprietaria per 1/2 in comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 394 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1325 Reddito agrario € 6,50
Dal 08/03/1998 al 16/07/1997		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 394 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1325 Reddito agrario € 6,50

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1980 al 18/07/1984		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1211 Reddito agrario € 1,56
Dal 18/07/1984 al 12/06/1995		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1211 Reddito agrario € 1,56
Dal 12/06/1995 al 20/04/2015		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 407



	Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1211 Reddito agrario € 1,56
--	---

BENE N° 3 – PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490 Categoria T
Dal 29/12/1990 al 30/09/1991		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490 Categoria T
Dal 30/09/1991 al 14/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,55 Piano T
Dal 14/07/2005 al 20/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490, Sub. 2 Categoria E Superficie catastale , Rendita € 0,00 Graffato ,
Dal 14/07/2005 al 20/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano T

la titolarità catastale corrisponde al quella reale

BENE N° 4 – PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2005 al 20/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale , Rendita € 400,25 Piano 1
Dal 14/07/2005 al 20/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 490, Sub. 2 Categoria E



	l'intero	Superficie catastale , Rendita € 0,00
--	----------	--

la titolarità catastale corrisponde al quella reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	394				Oliveto	3	1325	9,58	6,5	

Corrispondenza catastale

l'immobile non risulta edificato, dal riscontro con i luoghi si attesta la corrispondenza rispetto a quanto riportato in mappa e in visura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	407				Seminativo	3	1211	5,32	1,56	

Corrispondenza catastale

l'immobile non risulta edificato, dal riscontro con i luoghi si attesta la corrispondenza rispetto a quanto riportato in mappa e in visura.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale		
	37	490	1		A7	2	5		400,25	T
	37	490	2		E					

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato, l'immobile è risultato conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale.

BENE N° 4 – PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	490	3		A7	2	5		400,25	1	
	37	490	2		E						

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato, l'immobile è risultato conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Dopo il ritiro della documentazione in atti il C.T.U. ha verificato la presenza della certificazione ipocatastale dalla quale risulta la storia del dominio degli immobili nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati e le Visure Catastali dei cespiti.

Per dare avvio alle operazioni peritali la sottoscritta C.T.U. ha comunicato alle parti il giorno fissato per il sopralluogo, tuttavia la missiva indirizzata agli esecutati a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno non è pervenuta ad essi per "destinatario sconosciuto". In seguito a questo tentativo fallito il C.T.U si è accertato presso gli uffici dell'Anagrafe di Termini Imerese che la residenza degli esecutati fosse quella indicata in atti e sulla base delle informazioni verificate ha fissato un nuovo sopralluogo e inviato una missiva tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Questa volta la comunicazione ha avuto effetto positivo pertanto il 20 aprile 2015 si è potuto procedere ad eseguire un sopralluogo presso i beni oggetto di procedura. (cfr. allegato A - comunicazione alle parti).

I sigg. _____

_____ dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

L'immobile oggetto di indagine risulta così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare: "unità negoziale n. 2 costituita da immobile n. 1 sito nel Comune di Trabia, censito nel tasto terreni al foglio 5, particella 394, natura-terreno, consistenza 13 are e 25 centiare". L'immobile è individuato chiaramente e i dati sono aggiornati rispetto allo stato attuale dell'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

L'immobile oggetto di indagine risulta così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare: "unità negoziale n. 2 [...] costituita da immobile n. 2 sito nel Comune di Trabia, censito nel tasto terreni al foglio 5, particella 407, natura-terreno, consistenza 12 are e 11 centiare". L'immobile è individuato chiaramente e i dati sono aggiornati rispetto allo stato attuale dell'immobile.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

L'immobile oggetto di indagine risulta così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare: "unità negoziale n. 1 costituita da immobile n. 1 sito nel Comune di Termini Imerese, censito nel tasto fabbricati al foglio 37, particella 490, subalterno 1 natura-abitazioni in villini, piano T, consistenza 5 vani, c.da Madonna Diana snc [...] immobile n. 2 sito nel Comune di Termini Imerese, censito nel tasto fabbricati al foglio 37, particella 490, subalterno 2 natura-fabbricato, c.da Madonna Diana snc". L'immobile è individuato chiaramente e i dati sono aggiornati rispetto allo stato attuale dell'immobile.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

L'immobile oggetto di indagine risulta così individuato nell'atto di pignoramento immobiliare: "unità negoziale n. 1 costituita da [...] immobile n. 2 sito nel Comune di Termini Imerese, censito nel tasto fabbricati al foglio 37, particella 490, subalterno 2 natura-fabbricato, c.da Madonna Diana snc; immobile n.3 sito nel Comune di Termini Imerese, censito nel catasto fabbricati al foglio 37, particella 490, sub 3, natura - abitazione in villini, consistenza 5 vani, piano 1°, c.da Madonna Diana snc". L'immobile è individuato chiaramente e i dati sono aggiornati rispetto allo stato attuale dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENI N° 3-4 - PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Il terreno di pertinenza da cui si accede a entrambe le porzioni di villa bifamiliare è da considerare bene comune attribuibile a ciascuna unità abitativa per una quota pari al 50%.



SERVITÙ

BENE N° 3-4 – PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Si rileva una servitù a carico del terreno adiacente individuato in catasto al foglio 37 particella 605: la cisterna che funge da approvvigionamento dell'impianto idrico dell'immobile si trova appunto sulla particella 605 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di procedimento. (cfr. all. C - documentazione catastale, LOTTI 3-4, estratto di mappa catastale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1-2 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

(cfr. all. D - documentazione edilizia-urbanistica, certificato di destinazione urbanistica, stralcio norme di attuazione)

I lotti di terreno oggetto di studio ricadono in zona "C3 a villini" per cui il PRG vigente prevede la predisposizione di idonei piani di lottizzazione. La densità fondiaria è pari a 0,40 mc/mq per villini e 1 mc/mq per complessi turistici alberghieri.

Al momento non risulta che siano stati presentati presso gli uffici competenti piani o progetti relativi ai beni oggetto di procedura.

BENE N° 3-4 – PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

(cfr. all. G – documentazione fotografica, LOTTI 3-4)

L'immobile è costituito da una struttura in calcestruzzo intelaiata con solai laterocementizi e fondazioni a trave rovescia. Sorge su di un terreno in lieve pendenza con andamento Nord-Sud, presenta una pianta di forma regolare pressochè quadrata e orientata secondo i punti cardinali. La copertura è costituita da un tetto a falde inclinate con rivestimento di tegole in cotto. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate così come le pareti e i soffitti interni risultano intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno con persiane e scuri interni anche essi in legno; le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni e i rivestimenti dei servizi sono in mattonelle di ceramica. La scala di collegamento con l'unità di piano primo è esterna e presenta una struttura in calcestruzzo armato con ringhiera in ferro e rivestimento in lastre di marmo travertino.

Per quanto riguarda gli impianti, si rilevano impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento (attualmente è presente un'unica caldaia, un unico serbatoio GPL ed un'unica utenza in comune fra le due unità, ma l'impianto è predisposto per essere scisso), impianto citofonico, impianto fognario con fossa Imhof. L'impianto idrico attualmente usufruisce di una cisterna di circa 20000 litri di capacità che si trova ubicata sulla particella di terreno adiacente (p.la 605) di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto della presente procedura.

Il terreno di pertinenza comune alle due unità abitative si presenta in parte rifinito a terrazza, in parte piantumato con essenze ornamentali, inoltre si rileva che vi insiste un forno in mattoni con cucina all'aperto e una tettoia in lamiera che non risultano censite in catasto, nè fanno parte del progetto



assentito in comune. Il cancello di accesso a valle presenta una struttura in ferro incardinata in pilastri in calcestruzzo, il vialetto di accesso è in terra battuta. Il confine è delimitato da recinzione in maglie metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

L'immobile risulta libero

L'immobile non presenta alcuna recinzione o delimitazione, non risulta occupato e versa allo stato di abbandono. E' accessibile da una strada vicinale difficilmente carrabile.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

L'immobile risulta libero

L'immobile non presenta alcuna recinzione o delimitazione, non risulta occupato e versa allo stato di abbandono. E' accessibile da una strada vicinale difficilmente carrabile a valle e da una strada comunale carrabile a monte.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

L'immobile risulta occupato e costituisce la residenza primaria dei sigg. [REDACTED]

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente viene utilizzato saltuariamente dai sigg. [REDACTED] che risiedono nell'unità di piano terra e dai loro congiunti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1956 al 16/07/1997	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo	03/09/1956		



		Cancilla			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/09/1959	22272	17824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	21/09/1956	543	218
Dal 16/07/1997		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Candioto	16/07/1997	196944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	20/02/1998	4649	3980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	05/08/1997	833	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1980 al 12/06/1995		atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Termini Imerese		100
				332
Dal 12/06/1995		atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Agostino Grimaldi	12/06/1995	28418
				10004
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Termini Imerese	24/06/1995	23352
				17546
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Termini Imerese	27/06/1995	717
				1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENI N° 3-4 – PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1979 al 29/12/1990		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Grimaldi	27/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/08/1979	28817	24438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	06/08/1979	1805	
Dal 29/12/1990		atto di divisione			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Candioto	29/12/1990	173268	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	19/01/1991	5024	4505
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	18/01/1991	156	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1-2 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Termini Imerese Iscritto a Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 27/07/2011 Reg. gen. 37977 - Reg. part. 6154
Importo: € 8.217,50
A favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Termini Imerese Iscritto a Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 31/05/2013 Reg. gen. 26365 - Reg. part. 2068
Importo: € 30.757,90
A favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di palermo il 23/01/2014
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2411
A favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.
Contro [REDACTED]



BENI N° 3-4 – PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ufficio del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di palermo il 30/04/2002
Reg. gen. 16133 - Reg. part. 1965
Quota: 1/1
Importo: € 124.000,00
A favore di Banca del Popolo S.p.A.
Rogante: notaio Livia Coco
Data: 29/04/2002
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ufficio del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/05/2011
Reg. gen. 21907 - Reg. part. 3460
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00
A favore di UGF Banca S.p.A.
Rogante: notaio Cabibbo Leonardo
Data: 27/04/2011
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Termini Imerese
Iscritto a Ufficio del Territorio - Servizio di Puibblicità Immobiliare di Palermo il 27/07/2011
Reg. gen. 37977 - Reg. part. 6154
Importo: € 8.217,50
A favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Termini Imerese
Iscritto a Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 31/05/2013
Reg. gen. 26365 - Reg. part. 2068
Importo: € 30.757,90
A favore di Carifin Italia S.p.A.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di palermo il 23/01/2014
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2411
A favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1-2 - TERRENI EDIFICABILI UBICATI A TRABIA (PA) - CONTRADA COZZO VIPERE

(cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica - LOTTO 1-2 - certificato di destinazione urbanistica)



E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Trabia in data 13/05/2015 e rilasciato in data 18/06/2015:

in base al Piano Regolatore vigente approvato con D.A. n.43 del 27/03/1977 e D.A. n. 185 del 10/11/1979 gli immobili risultano interamente ricadenti su:

- Zona C3 - Zone di espansione abitato, Parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e San Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini;
- interamente ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale: fascia di rispetto fluviale 150 m dall'argine;
- Area ricadente nel limite zona di rispetto aree in frattura per un'estensione di circa 24,7074% della particella 394 e di circa 42,0088% della particella 407 della superficie totale delle particelle;
- Area sottoposta a vincolo: fascia di rispetto torrentizia di 10 metri per un'estensione di circa 14,668% della particella 394 e di circa il 5,2092% della particella 407 della superficie totale delle particelle;
- Area sottoposta a vincolo sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3-4 – PORZIONI DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA A TERMINI IMERESE (PA) - CONTRADA MADONNA DIANA

(cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica)

L'immobile oggetto di studio risulta edificato in forza di concessione edilizia n. 64 del 29/07/1978: da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese è emerso che gli elaborati grafici allegati si riferiscono ad un edificio composto da due elevazioni fuori terra, tuttavia la suddetta concessione è stata rilasciata limitatamente al solo piano terra dietro esplicita richiesta degli allora proprietari sigg. [REDACTED] (cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica, istanza relativa a concessione edilizia del 22/07/1978 prot. n. 1920). Relativamente al solo piano terra è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del 06/08/1988.

In data 15/12/2004 è stata presentata domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi inerente la realizzazione di un sottotetto e relativo balcone risalenti al 2000; contestualmente sono state versate le quote relative alle oblazioni e agli oneri concessori. Il progetto allegato a tale istanza risulta conforme con quanto risultante in planimetria catastale e con quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo.

La procedura risulta attualmente in corso di definizione.

La struttura in mattoni avente funzione di forno, oltre alla cucina all'aperto e alla copertura con struttura in ferro e rivestimento in lamiera ubicate presso l'angolo Sud-Ovest del lotto di terreno (vedi all. G - documentazione fotografica, foto n.16) non risultano censiti in catasto e non sono riportati nei grafici assentiti o oggetto di richiesta di sanatoria, pertanto sono da considerarsi abusivi: se ne prevederà, in sede di stima, il costo relativo alla demolizione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U. ha raggruppato i quattro beni oggetto della procedura in quattro distinti lotti per le seguenti motivazioni:

- i lotti di terreno ubicati nel territorio di Trabia, sebbene ricadenti nella medesima località, non sono adiacenti o contigui e sono accessibili da vie differenti;
- le due porzioni di villa bifamiliare risultano essere due abitazioni distinte e indipendenti;
- Il terreno di pertinenza comune alle due unità abitative, risulta accatastato con un subalterno indipendente e classificato come bene comune non censito, pertanto la consistenza può essere attribuita nella quota del 50% a ciascuna unità, pur rimanendone distinto.

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dall'esperienza degli ultimi anni di tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico.

Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va però considerato in condizioni ordinarie, ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune aggiunte o detrazioni da apportare al valore ordinario prima determinato.

Per i beni oggetto della presente stima, il C.T.U. ha tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre gli immobili all'uso ordinario, delle caratteristiche distributive. Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona, presentandomi come possibile acquirente.

A tale scopo sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall'istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quelli in esame.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere
Lotto di terreno edificabile, situato nel territorio di Trabia in località Sant'Onofrio, in zona collinare a breve distanza dal mare e dal borgo marittimo di San Nicola l'Arena. La località di caratterizza per la presenza di lottizzazioni e ville stagionali.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 394, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1),
 Valore di stima del bene: € 33.175,00

Dalle indagini effettuate ed in base ai dati raccolti si è ricavato che il valore dei terreni edificabili ubicati nel territorio di Trabia in area suburbana, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di studio, presentano valori unitari al mq compresi tra 60 e 20 euro. Nella valutazione il C.T.U. ha tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene dovute alla destinazione urbanistica, all'accessibilità, all'estensione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno edificabile Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere	1327,00 mq	25,00 €/mq	€ 33.175,00	100,00	€ 33.175,00
Totale lotto:					€ 33.175,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere**
 Lotto di terreno edificabile, situato nel territorio di Trabia in località Sant'Onofrio, in zona collinare a breve distanza dal mare e dal borgo marittimo di San Nicola l'Arena. La località di caratterizza per la presenza di lottizzazioni e ville stagionali.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 407, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.275,00
 Dalle indagini effettuate ed in base ai dati raccolti si è ricavato che il valore dei terreni edificabili ubicati nel territorio di Trabia in area suburbana, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di studio, presentano valori unitari al mq compresi tra 60 e 20 euro. Nella valutazione il C.T.U. ha tenuto conto specifiche caratteristiche del bene dovute alla destinazione urbanistica, all'accessibilità, all'estensione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Terreno edificabile Trabia (PA) - contrada Cozzo Vipere	1211,00 mq	25,00 €/mq	€ 30.275,00	100,00	€ 30.275,00
Totale lotto:					€ 30.275,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - porzione di villa bifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana**
 Porzione di villa bifamiliare, con accesso indipendente da terreno comune, posta al piano terra.
 L'immobile si trova in area suburbana collinare a circa 4 km dal centro urbano. La zona si



sviluppa a ridosso dell'asse autostradale, alle pendici del monte San Calogero che la domina paesaggisticamente ed è caratterizzata dalla presenza sporadica di ville a carattere stagionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 490, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 37, Part. 490, Sub. 2, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 133.584,00

Dalle indagini effettuate ed in base ai dati raccolti si è ricavato che il valore dei fabbricati ubicati nel territorio di Termini Imerese in area suburbana, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di studio, presentano valori unitari al mq compresi tra 500 e 1500 euro. Nella valutazione C.T.U. ha tenuto conto della quota parte dei costi relativi alla demolizione delle strutture abusive costituite da un forno in mattoni, una cucina all'aperto e una copertura in ferro e lamiera, pari complessivamente a circa 5000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 – porzione di villa bifamiliare Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana	121,44 mq	1.100,00 €/mq	€ 133.584,00	100,00	€ 133.584,00
Totale lotto:					€ 133.584,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – porzione di villa bifamiliare ubicata a Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana

Porzione di villa bifamiliare, con accesso indipendente da terreno comune, posta al piano primo. L'immobile si trova in area suburbana collinare a circa 4 km dal centro urbano. La zona si sviluppa a ridosso dell'asse autostradale, alle pendici del monte San Calogero che la domina paesaggisticamente ed è caratterizzata dalla presenza sporadica di ville a carattere stagionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 490, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 37, Part. 490, Sub. 2, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 103.360,00

Dalle indagini effettuate ed in base ai dati raccolti si è ricavato che il valore dei fabbricati ubicati nel territorio di Termini Imerese in area suburbana, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di studio, presentano valori unitari al mq compresi tra 500 e 1500 euro. Nella valutazione C.T.U. ha tenuto conto della quota parte dei costi relativi alla demolizione delle strutture abusive costituite da un forno in mattoni, una cucina all'aperto e una copertura in ferro e lamiera, pari complessivamente a circa 5000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 –porzione di villa bifamiliare Termini Imerese (PA) - contrada Madonna Diana	129,20 mq	800,00 €/mq	€ 103.360,00	100,00	€ 103.360,00
Totale lotto:					€ 103.360,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 05/07/2015

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ allegato A - comunicazione alle parti
- ✓ allegato B - verbale di sopralluogo
- ✓ allegato C - documentazione catastale
- ✓ allegato D - documentazione edilizia-urbanistica
- ✓ allegato E - documentazione grafica
- ✓ allegato F - atti di provenienza
- ✓ allegato G - documentazione fotografica

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ARCHITETTO Giada Ustica
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI PALERMO
ARCHITETTO
GIADA USTICA
N.4913

