
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caterina Giacona, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2022 del R.G.E.

promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

*****OMISSIS*****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Sopralluogo.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali – p.lla 324.....	7
Cronistoria Dati Catastali – p.lla 86.....	8
Dati Catastali p.lla 324.....	8
Dati Catastali p.lla 86	8
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23
Elenco Allegati	26
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2022 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30

INCARICO

In data 05/02/2023, la sottoscritta Ing. Caterina Giacona, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email caterina.giacona@gmail.com, PEC caterina.giacona@ordineingpa.it, Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Fabbricato sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant’Ippolito Scifo snc, piani T-1-2, identificato al N.C.E.U. al fg. 37, p.lla 324, cat. A/7 (Coord. Geografiche: 37°55’17.93’’ N - 14°5’30.10’’ E)



FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE

Bene N° 2 – Terreno sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant’Ippolito Scifo snc, identificato al N.C.T. al foglio 37, p.lla 86, estensione 1760 m² (Coord. Geografiche: 37°55’18.80’’ N - 14°5’29.99’’ E)



FIGURA 2 – STRALCIO SATELLITARE

SOPRALLUOGO

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, la scrivente, unitamente al custode incaricato, Dott. Livio Fiorani, si conduceva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ivi pervenuti si aveva la presenza della debitrice che acconsentiva all'accesso e si mostrava collaborativa per le operazioni di rito. Pertanto, la scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

Oggetto di stima è un immobile multipiano con annesso terreno di pertinenza ubicato nella zona extra-urbana del Comune di Castelbuono (Pa). L'immobile consiste di un edificio in c.a. di tre elevazioni fuori terra. Il piano terra risulta rifinito mentre il piano primo ed il piano secondo risultano tutt'ora allo stato grezzo. Il terreno si presenta in cattivo stato vegetativo, con presenza di piante infestanti ed allo stato inaccessibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, piani T-1-2 identificato al N.C.E.U. al fg. 37, p.lla 324, cat. A/7
- **Bene N° 2** – Terreno sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, identificato al N.C.T. al foglio 37, p.lla 86

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 05.08.2022, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico, l'estratto di matrimonio dell'esecutato, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e le visure catastali storiche [Cfr. Documentazione in allegato].

Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

Relativamente alla Certificazione Notarile bisogna dare evidenza di come la stessa riporti dei dati risultati discordanti rispetto quanto riportato in alcuni titoli di proprietà esaminati. In particolare, a seguito del sopralluogo, la scrivente ha ricevuto copia del titolo di acquisto del bene in favore degli esecutati. Esaminato tale atto si evince come il *dante causa* dei debitori, tale sig.ra ***OMISSIS***,

divenne proprietaria per intero del fondo rustico sul quale successivamente ha provveduto in proprio alla costruzione dell'edificio trasferito successivamente ai debitori. Per ulteriore conferma, la scrivente ha anche provveduto ad acquisire copia dell'atto a seguito del quale la sig.ra ***OMISSIS*** divenne proprietaria del terreno sul quale ha successivamente edificato, ossia l'atto di donazione del 28.09.1973, rep. n.709 – racc. n.408, a cura del Notaio Samuele Cassata, da potere del sig. ***OMISSIS***. Di contro la certificazione notarile riporta che la sig.ra ***OMISSIS*** divenne proprietaria dei beni quanto alla quota di 3/6 per averli acquistati con atto del 06.04.1966 da potere di ***OMISSIS*** e quanto alla quota di 1/6 per successione legittima al marito ***OMISSIS***, mentre nulla riferisce in merito alla restante quota di 2/6. Ad ogni modo, tale discrasia riguarda il periodo anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento ma si ritiene necessaria comunque una verifica ed eventuale revisione della certificazione notarile prodotta.

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

OMISSIS

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Nel suo insieme, il fabbricato, la corte ed il terreno di pertinenza confinano: a Nord con particelle 321-1671, a Est con particella 89, a Sud con particella 1867, ad Ovest con edificio identificato con la particella n.1952 e con particelle 84 - 1864, tutti del foglio 37 del Comune di Castelbuono.



FIGURA 3 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

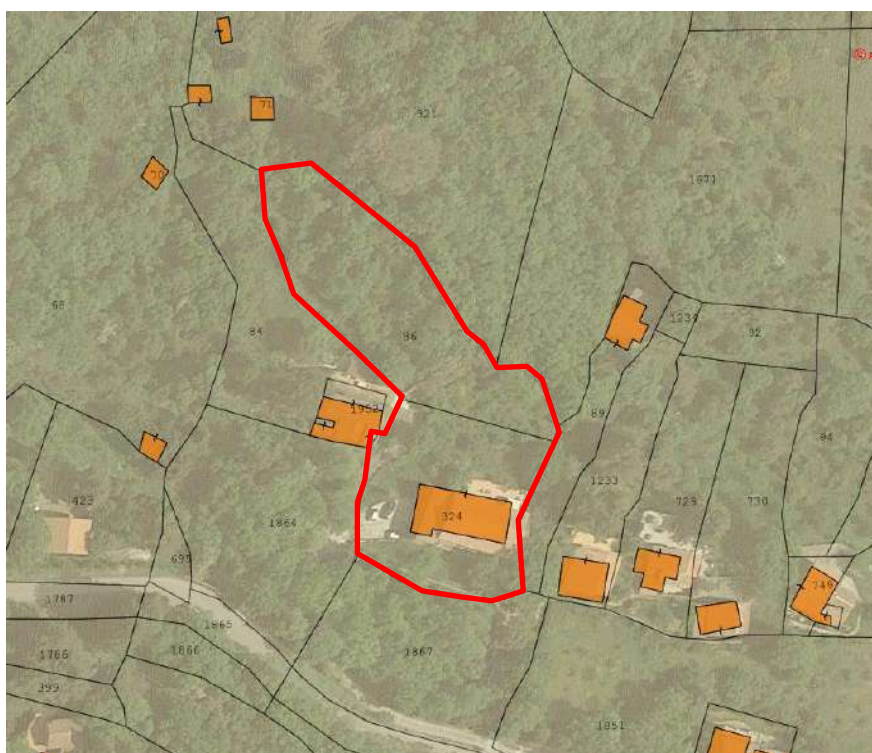


FIGURA 4 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	321,00 mq	1,00	321,00 mq	2,95 – 3,00	T-1°
Locale di sgombero	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,75	T
Sottotetto	170,00 mq	0,50	85,00 mq	1,40÷3,20	2°
Portico	25,00 mq	0,30	7,50 mq		T-1°
	74,00 mq	0,10	7,40 mq		
Terreno	1760 mq	0,02	35,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			471,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Ed infatti, per quanto l'edificio presenti più piani, la scala di accesso ai vari livelli è apposta nella parte centrale del fabbricato e risulta accessibile solo dall'interno dell'abitazione di piano terra mentre la particella di terreno, contraddistinta da un identificativo catastale autonomo, è comunque pertinenziale dell'edificio in quanto vincolata alla sua permanenza in esito alla Concessione Edilizia in Sanatoria e di cui ospita l'impianto fognario.

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – P.LLA 324

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 10/03/1992	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - ISTZ.CC 154152/11 Voltura n. 9751.1/2011 - Pratica n. PA0154409 in atti dal 16/03/2011
Dal 10/03/1992 al 30/03/2011	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, Categoria A7; Cl. 4, Cons. 17,5 vani Rendita € 1.310,51 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n. 3982/1986)
Dal 30/03/2011 al 16/08/2011	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, Categoria A7; Cl. 4, Cons. 17,5 vani Rendita € 1.310,51 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/03/2011 Pratica n. PA0173589 in atti dal 30/03/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33313.1/2011)
Dal 16/08/2011 al 30/03/2012	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, Categoria A7; Cl. 4, Cons. 17,5 vani Rendita € 1.310,51 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	Atto del 16/08/2011 Pubblico ufficiale MINUTELLA FRANCESCO Sede CASTELBUONO (PA) Repertorio n. 16401 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29916.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 18/08/2011
Dal 30/03/2012 al 09/11/2015	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, Categoria A7; Cl. 4, Cons. 17,5 vani Rendita € 1.310,51 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2012 Pratica n. PA0128876 in atti dal 30/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10443.1/2012)
Dal 09/11/2015 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 324, Categoria A7; Cl. 4, Cons. 17,5 vani Sup. Catastale 477 mq Tot. Escluse aree scoperte 456 mq, Rendita € 1.310,51 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – P.LLA 86

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 al 16/08/2011	***OMISSIS***	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 86, Qualità Seminativo; Cl. 3, Sup. 1760 mq, Reddito Dominicale € 3,60, Reddito Agrario € 1,82 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal 16/08/2011 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 86, Qualità Seminativo; Cl. 3, Sup. 1760 mq, Reddito Dominicale € 3,60, Reddito Agrario € 1,82 C.da San't Ippolito Scifo snc, P.T.-1°-2°	Atto del 16/08/2011 Pubblico ufficiale MINUTELLA FRANCESCO Sede CASTELBUONO (PA) Repertorio n. 16401 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29916.1/2011 Reperto PI di PALERMO in atti dal 18/08/2011

I dati identificativi, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione dei beni. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

DATI CATASTALI P.LLA 324

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	324			A7	4	17,5 vani	Totale: 477 m ² Totale escluse aree scop: 456 m ²	€ 1.310,51	T-1°-2°		

DATI CATASTALI P.LLA 86

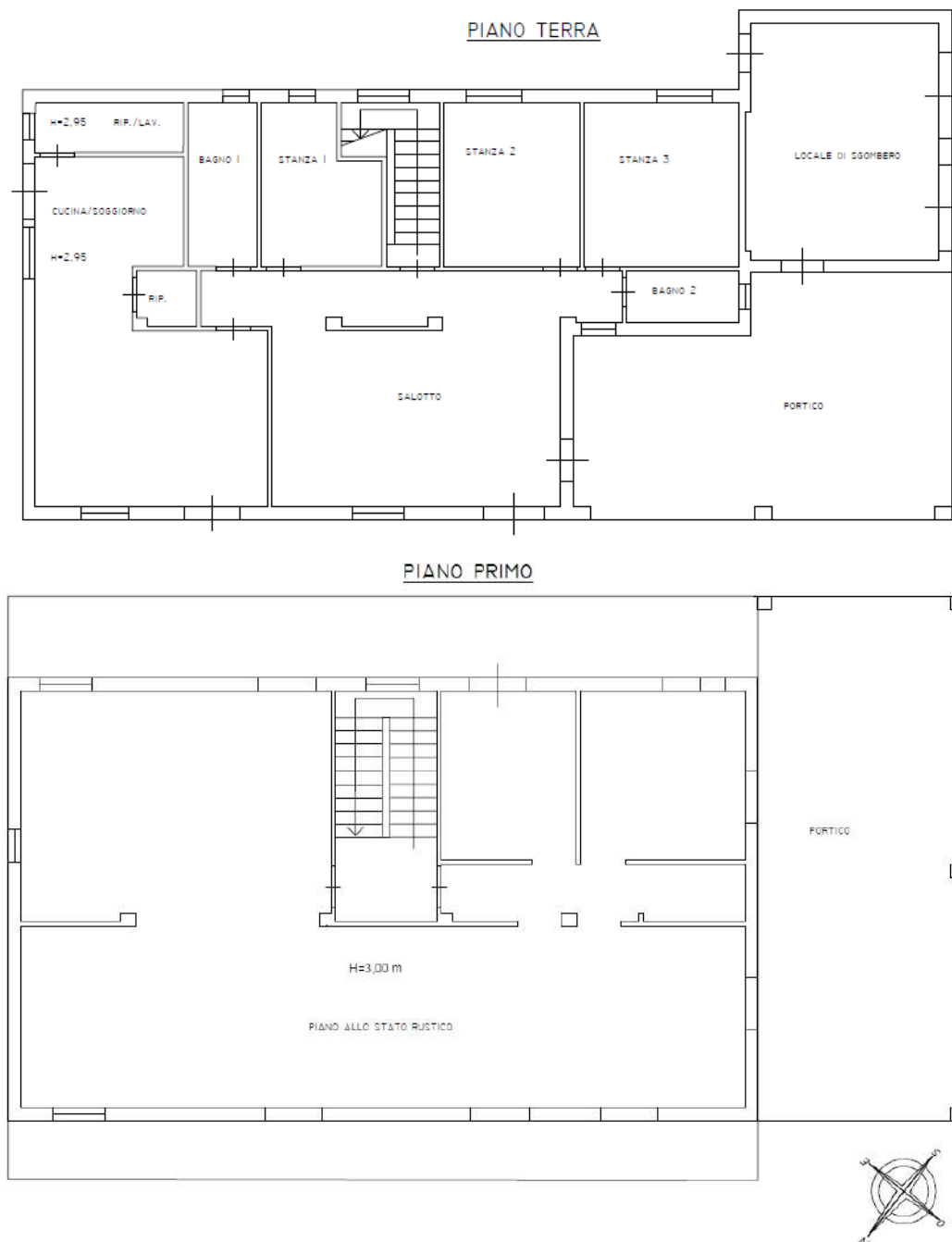
Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	37	86		Seminativo	3	1.760		€ 3,64 L. 7.040	€ 1,82 L. 3.520

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo, rispetto quanto riportato nella planimetria catastale si è avuto modo di appurare la presenza delle seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

Per allineare la planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi sarà necessario presentare un atto di aggiornamento Docfa per diversa distribuzione spazi interni.



PIANO SECONDO

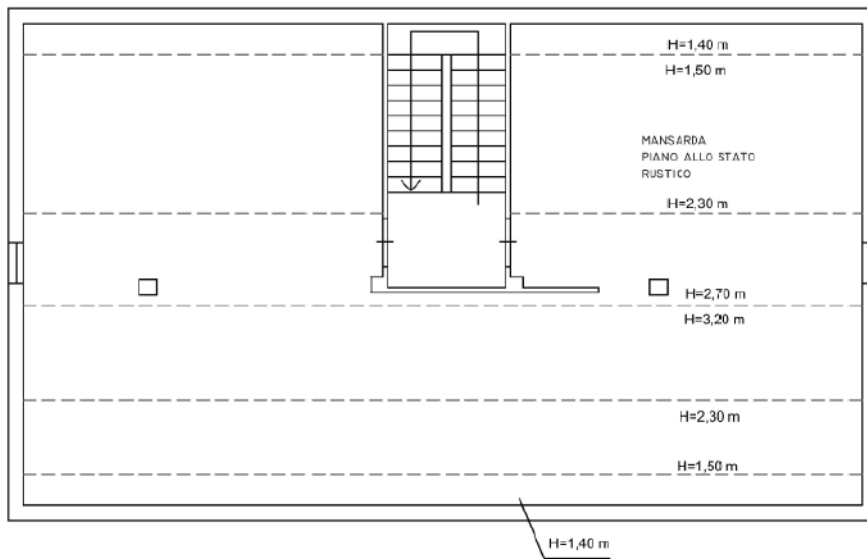
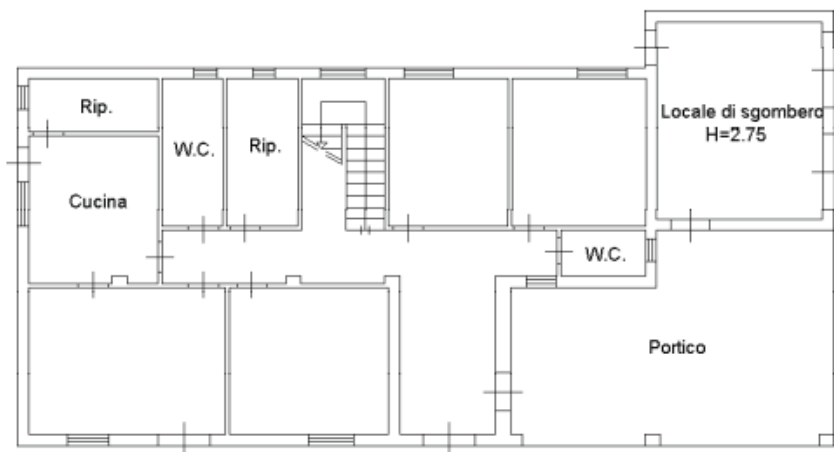


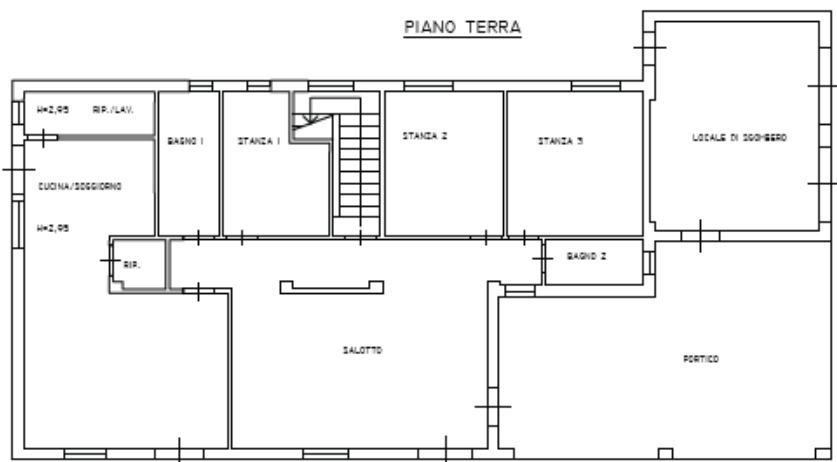
FIGURA 5 - PLANIMETRIA DI RILIEVO

PLANIMETRIA CATASTALE

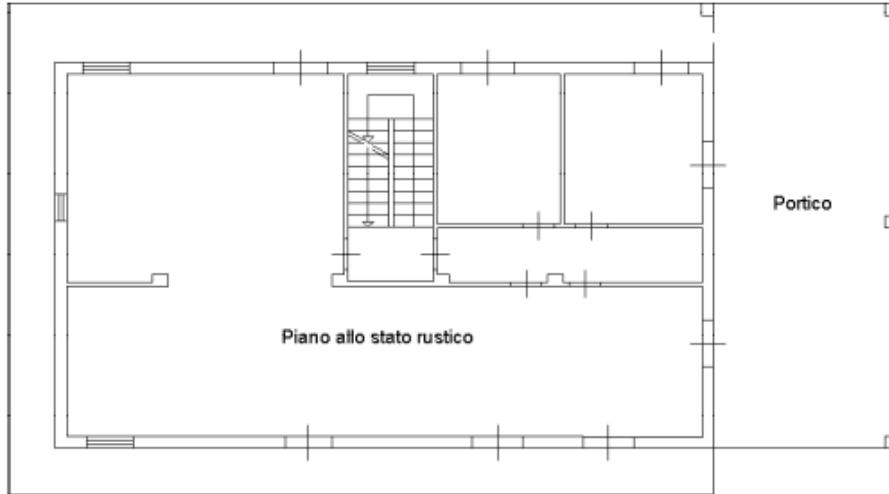


RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO TERRA

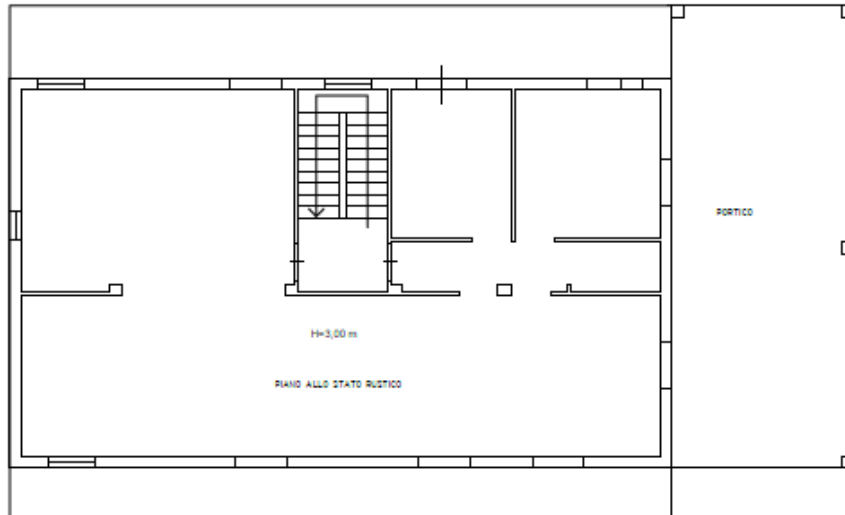


PLANIMETRIA CATASTALE

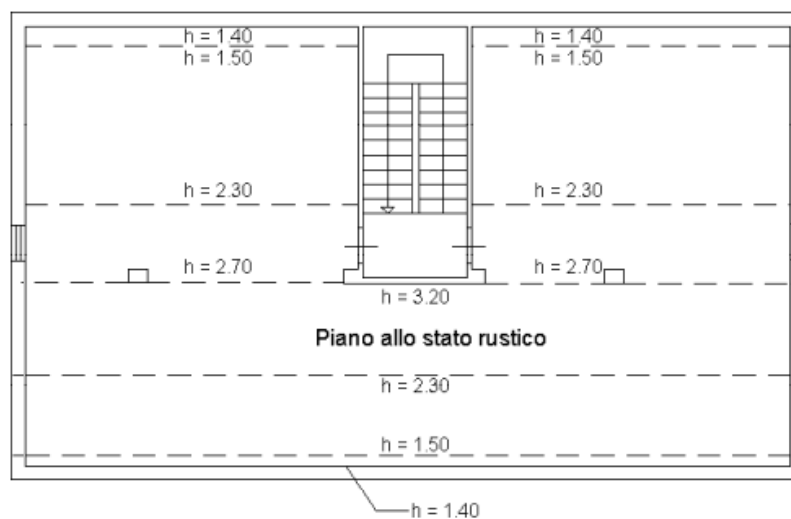


RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO SECONDO

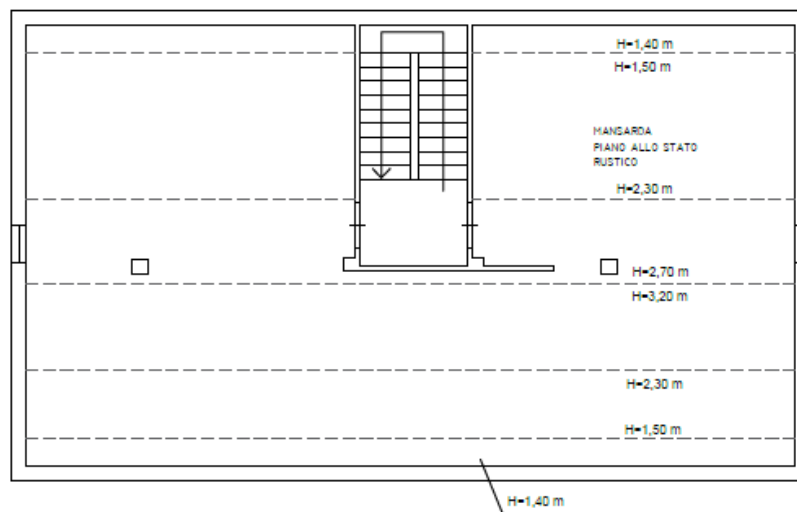


FIGURA 6 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali ed allo stato non necessita di interventi urgenti. Da segnalare comunque che il piano primo ed il piano secondo si trovano entrambi ancora allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile consiste di un edificio autonomo e non presenta parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminando l'atto di compravendita non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene pignorato. Per quanto attiene agli usi civici si è mossa esplicita richiesta al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia il quale ha però riscontrato riferendo che al momento non può essere rilasciata una puntuale certificazione riguardo l'esistenza o meno di usi civici nel territorio del Comune di Castelbuono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

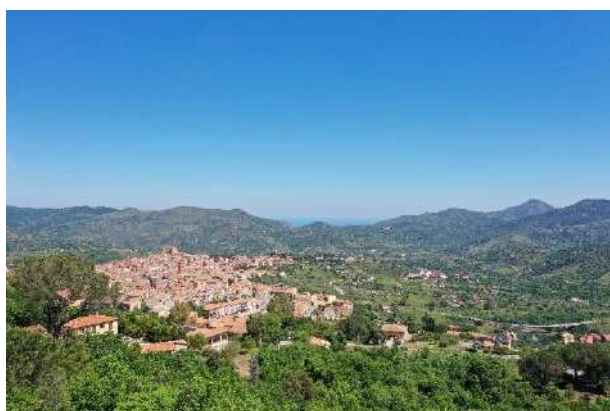
L'immobile pignorato consiste di un intero edificio in c.a. di tre elevazioni fuori terra con copertura a falde. Esso si compone di un ampio terrazzo esterno, di un portico, di un locale di sgombero con ingresso carrabile allo stato grezzo utilizzato come magazzino, di un'abitazione al piano terra completa nelle sue finiture, di un piano primo allo stato rustico e di un sottotetto al piano secondo anch'esso allo stato rustico. Nello specifico, il piano terra risulta di recente ristrutturazione e si presenta in buono stato; questo si compone: di un'ampia cucina/soggiorno, un salotto, due camere da letto matrimoniali, una stanzetta e due bagni. La scala che consente il raggiungimento dei piani superiori si presenta completamente rivestita in marmo. Nella corte esterna è presente inoltre un piccolo ripostiglio utilizzato come ricovero attrezzi.

Le finiture si presentano sommariamente in buono stato. I pavimenti interni al piano terra così come i rivestimenti dei bagni sono in gres ceramico. Le porte interne sono in legno tamburate, il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. La climatizzazione invernale è affidata a piastre con caldaia a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia con bombole. L'alimentazione della cucina è garantita da bombola. L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale e dispone di una riserva idrica nel piano mansardato. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff.

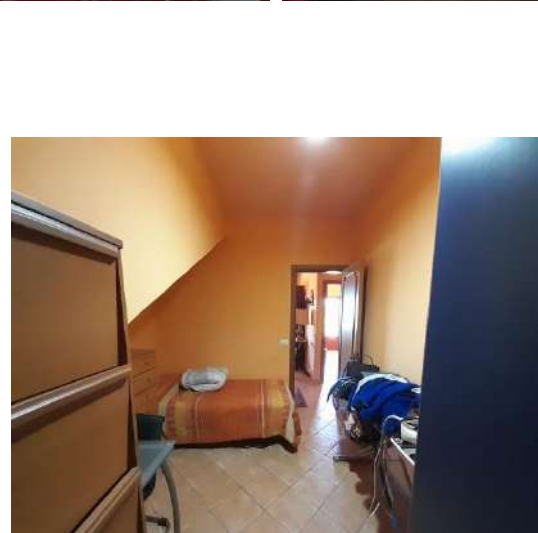
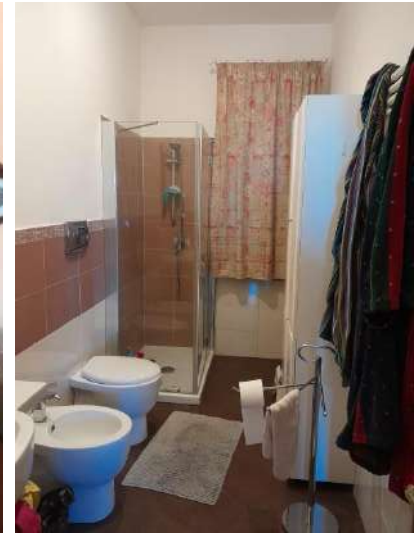
Il piano primo è costituito da un unico ampio vano allo stato rustico; le porte e le finestre risultano murate, l'unica porta presente a tale piano consente il passaggio al porticato esterno.

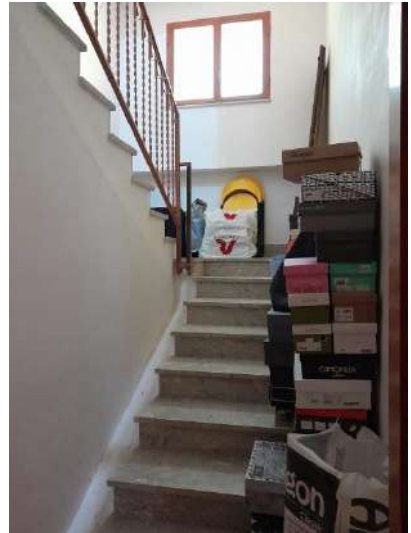
Il piano secondo consiste in un ampio vano mansardato allo stato rustico e risulta libero da divisioni interne.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.











Il terreno di pertinenza di cui alla p.lla 86 si presenta in stato di abbandono, con presenza di piante infestanti. Trattasi di un terreno con una superficie catastale di 1.760 mq; esso è facilmente raggiungibile dall'abitazione; presenta una pendenza in direzione Nord-Sud ed una forma irregolare.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice che vi abita insieme al proprio figlio maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/11/1957	***OMISSIS***	Diego Terrana	06/11/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/11/1957	26962	23641

Dal 28/09/1973	***OMISSIS***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Samuele Cassata	28/09/1973	709	408
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. RR.II. Palermo	15/10/1973	41431	34149
Dal 16/08/2011	***OMISSIS***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Minutella	16/08/2011	16401	7620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/2011	41698	29916

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà si è fatto riferimento alla copia dei titoli di compravendita direttamente acquisiti dalla scrivente mentre tali passaggi non corrispondono con quanto riportato nella Certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente.

Inoltre, si precisa come la sig.ra ***OMISSIS*** con l'atto sopra indicato divenne proprietaria del fondo sul quale successivamente ha provveduto in proprio alla costruzione del fabbricato.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 13/06/2023, sull'immobile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
derivante da concessione a garanzia di mutuo ricevuto
Iscritta in data 18/08/2011, ai nn. 41699/6679
presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo
A favore della ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

OMISSIS

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Minutella Francesco

- **Ipoteca Giudiziale**
derivante da decreto ingiuntivo del 01/12/2015
Iscritta in data 22/12/2015, ai nn. 53950/5787
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale**
derivante da decreto ingiuntivo del 15/09/2014
Iscritta in data 13/03/2015, ai nn. 9701/919
A favore di ***OMISSIS***
OMISSIS
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
derivante da Divisione giudiziale del 24/01/2014
Trascritto a Termini Imerese il 25/02/2014
ai nn. 8074/6767
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**
derivante da Sentenza di separazione tra coniugi del 10/03/2014
Trascritto a Termini Imerese il 28/04/2014
ai nn. 1789/2013
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 21/07/2022
ai nn. 28510/36025
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura

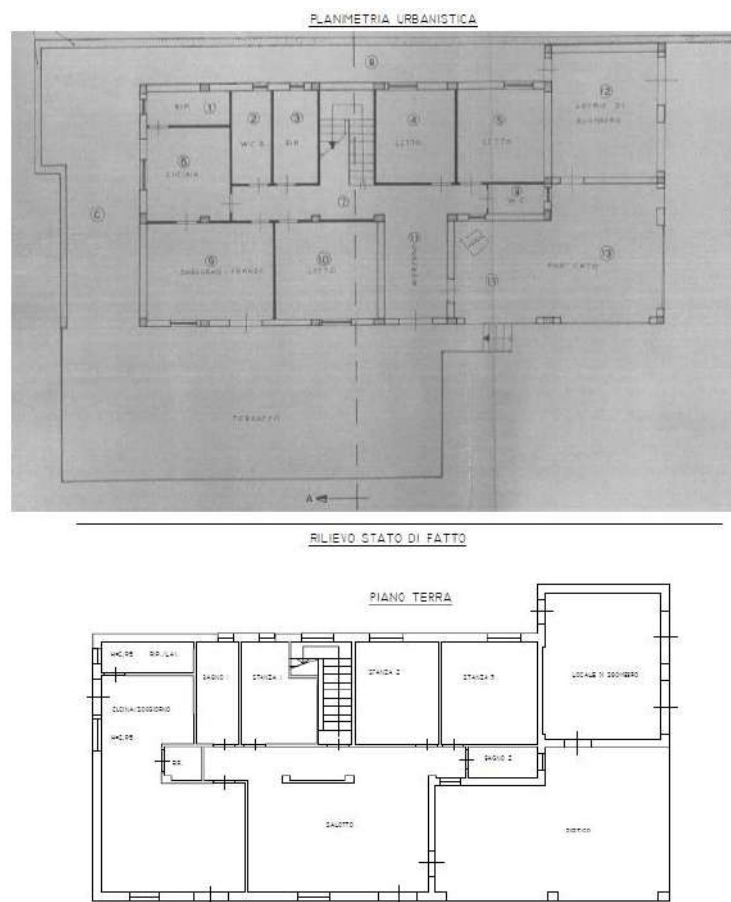
Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sull'immobile dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

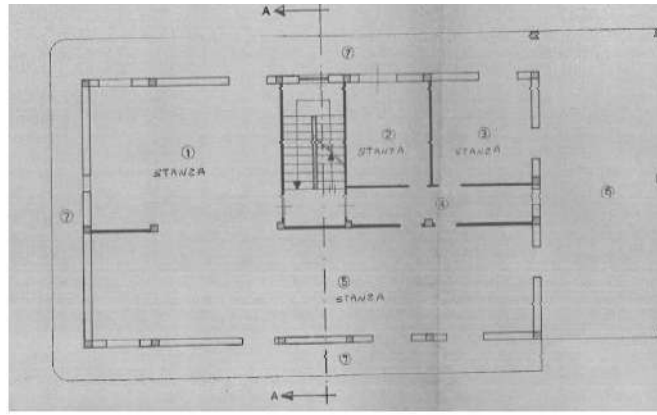
NORMATIVA URBANISTICA

La particella 86 su cui insiste l'immobile, secondo il PRG del Comune di Castelbuono, approvato con decreto D.Dir n°807/DRU del 14.10.2002, ricade in zona territoriale “CT1 – Zona di edilizia stagionale e turistica ricettiva” sottoposta al vincolo sismico e idrogeologico. Inoltre la p.lla 86, per intero, ricade in area boscata ai sensi della L.R. 16/96. Il tutto per come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Castelbuono.

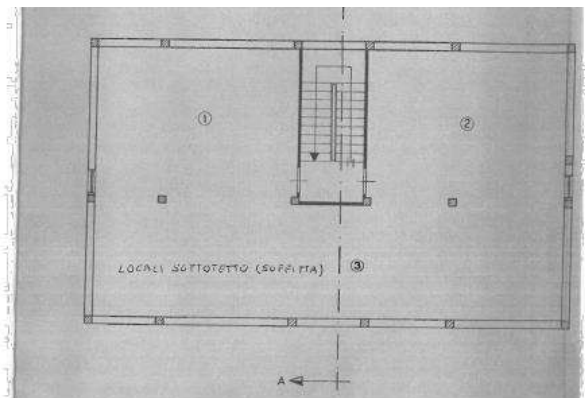
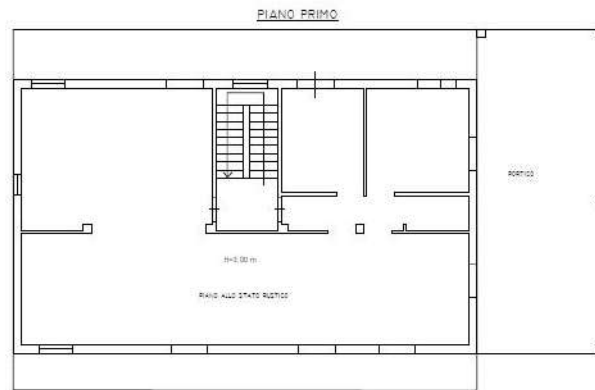
REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto emerge dall'accesso agli atti compiuto dalla scrivente, l'immobile è stato costruito dalla sig.ra Morreale Silvana senza aver preliminarmente ottenuto i necessari titoli autorizzativi. Successivamente la stessa ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della 47/85 definitasi positivamente con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.09-2/98. A seguito del sopralluogo svolto si sono osservate delle differenze tra quanto rappresentato nelle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia e l'attuale stato dei luoghi. In particolare le differenze riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche che non risultano legittimate dai necessari titoli edilizi. Ad ogni modo tali difformità potranno essere agevolmente regolarizzate mediante la presentazione di una CILA Tardiva con costi che possono in questa sede preventivarsi in € 2.500,00 comprensivi di oblazioni e competenze tecniche.





RILIEVO STATO DI FATTO



RILIEVO STATO DI FATTO

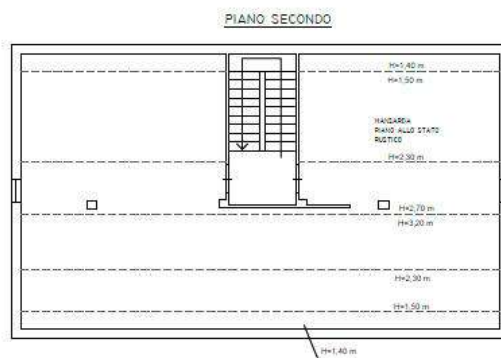


FIGURA 7 – CONFRONTO PLN URBANISTICA CON STATO DEI LUOGHI

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile non dispone di certificato APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, piani T-1-2

Oggetto di stima è un immobile multipiano con annesso terreno di pertinenza ubicato nella zona extra-urbana del Comune di Castelbuono (Pa). L'immobile consiste di un edificio in c.a. di tre elevazioni fuori terra. Il piano terra risulta rifinito mentre il piano primo ed il piano secondo risultano tutt'ora allo stato grezzo. Il terreno si presenta in cattivo stato vegetativo, con presenza di piante infestanti ed inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 37, Part. 324, Categoria A7

- **Bene N° 2** – Terreno sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, identificato al N.C.T. al foglio 37, p.lla 86

Oggetto di stima è un terreno ubicato nella zona extra-urbana del territorio del Comune di Castelbuono (Pa) di circa 1.760 mq, pertinenziale dell'edificio di cui al bene e pertanto verrà valutato come complemento ed unitamente al bene n.1.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 37, Part. 86, seminativo

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

Il valore dell'immobile nello stato legittimo viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e

puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2022 per immobili residenziali di tipo "Abitazioni in villini" ubicati nella zona extra-urbana del Comune di Castelbuono [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto. A tal proposito si utilizzeranno dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo "Ville e villini" del Comune di Castelbuono è compreso tra 495 e 730 €/mq. Tenuto conto del complessivo stato del bene, del buono stato rispetto lo standard della zona, della vicinanza al centro urbano, come base per il calcolo si utilizzerà il valore massimo tra quelli proposti. Questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K4 = K6 = 1$
- $K3 = 0,80$ per tenere conto della necessità di interventi nei prospetti, nella copertura e nelle aree esterne
- $K5 = 0,90$ per tenere conto dell'incidenza della superficie sul prezzo unitario
- $K7 = 0,80$ per tenere conto dei lavori necessari per il completamento del piano primo e del piano mansardato.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 730,00 * 0,80 * 0,90 * 0,80 = 420,48 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del bene, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 471,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa sita in Castelbuono (PA) - Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, piani T-1-2	471,00 mq	420,48 €/mq	€ 198.046,08	100,00%	€ 198.046,08
Bene N° 2 - Terreno sito in Castelbuono (PA)					
				Valore di stima:	€ 198.046,08

Valore di stima: € 198.046,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rilascio APE	200,00	€
Spese per aggiornamento CILA Tardive, Docfa e riallineamento catastale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	44,17	€

Valore finale di stima: € 166.000,00

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

Termini Imerese, li 30/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giacona Caterina

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura Storica catastale p.lla 324 fg.37
4. Visura Storica catastale p.lla 86 fg.37
5. Planimetria catastale p.lla 324
6. Tav. A – Rilievo stato di fatto Piano Terra
7. Tav. B – Rilievo stato di fatto Piano Primo
8. Tav. C – Rilievo stato di fatto Piano Secondo
9. Tav. D – Confronto planimetria catastale con stato di fatto Piano Terra
10. Tav. E – Confronto planimetria catastale con stato di fatto Piano Primo
11. Tav. F – Confronto planimetria catastale con stato di fatto Piano Secondo
12. Tav. G – Confronto planimetria urbanistica con stato di fatto Piano Terra
13. Tav. H – Confronto planimetria urbanistica con stato di fatto Piano Primo
14. Tav. I – Confronto planimetria urbanistica con stato di fatto Piano Secondo
15. Atto compravendita 2011
16. Relazione tecnica allegata alla C.E.
17. C. E. in sanatoria n. 9-2 del 13 agosto 1998
18. Elaborati grafici C.E.
19. Certificato di destinazione urbanistica - Sant'Ippolito Scifo
20. Dati OMI
21. Aggiornamento ispezione ipotecaria debitore
22. Aggiornamento ispezione ipotecaria debitrice
23. Verbale accesso Custode giudiziario
24. Nota commissariale Usi Civici
25. Certificato di residenza storico
26. Titolo di provenienza terreno 1973
27. Perizia ei_102-2022_privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Casa sita in Castelbuono (PA) – Contrada Sant’Ippolito Scifo snc, piani T-1-2
- **Bene N° 2** – Terreno sito in Castelbuono (PA) – Contrada Sant’Ippolito Scifo snc, identificato al N.C.T. al foglio 37, p.lla 86

Oggetto di stima è un immobile multipiano con annesso terreno di pertinenza ubicato nella zona extra-urbana del Comune di Castelbuono (Pa). L’immobile consiste di un edificio in c.a. di tre elevazioni fuori terra. Il piano terra risulta rifinito mentre il piano primo ed il piano secondo risultano tutt’ora allo stato grezzo. Il terreno si presenta in cattivo stato vegetativo, con presenza di piante infestanti ed allo stato inaccessibile.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 37, Part. 324, Categoria A7

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 37, Part. 86

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

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Abitazione in villini			
Ubicazione:	Contrada Sant'Ippolito Scifo snc, piani T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villini e terreno pertinenziale Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 324 cat A/7	Superficie Comm.	436,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta al piano terra abitabile, in buone condizioni generali ed allo stato non necessita di interventi urgenti. Il piano primo ed il piano secondo mansardato risultano allo stato rustico.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste di un intero edificio in c.a. di tre elevazioni fuori terra con copertura a falde. Esso si compone di un ampio terrazzo esterno, di un portico, di un locale di sgombero con ingresso carrabile allo stato grezzo utilizzato come magazzino, di un'abitazione al piano terra completa nelle sue finiture, di un piano primo allo stato rustico e di un sottotetto al piano secondo anch'esso allo stato rustico. Nello specifico, il piano terra risulta di recente ristrutturazione e si presenta in buono stato; questo si compone: di un'ampia cucina/soggiorno, un salotto, due camere da letto matrimoniali, una stanzetta e due bagni. La scala che consente il raggiungimento dei piani superiori si presenta completamente rivestita in marmo. Nella corte esterna è presente inoltre un piccolo ripostiglio utilizzato come ricovero attrezzi. Le finiture si presentano sommariamente in buono stato. I pavimenti interni al piano terra così come i rivestimenti dei bagni sono in gres ceramico. Le porte interne sono in legno tamburate, il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. La climatizzazione invernale è affidata a piastre con caldaia a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia con bombole. L'alimentazione della cucina è garantita da bombola. L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale e dispone di una riserva idrica nel piano mansardato. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff. Il piano primo è costituito da un unico ampio vano allo stato rustico; le porte e le finestre risultano murate, l'unica porta presente a tale piano consente il passaggio al porticato esterno. Il piano secondo consiste in un ampio vano mansardato allo stato rustico e risulta libero da divisioni interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla debitrice e dai suoi familiari		

Bene N° 2 - Terreno di pertinenza			
Ubicazione:	Contrada Sant'Ippolito Scifo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appezamento di terreno Identificata al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 86, seminativo, classe 3	Superficie	1760,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno al momento del sopralluogo si presentava in cattivo stato, con presenza di piante infestanti		
Descrizione:	Il terreno di pertinenza di cui alla p.lla 86 si presenta in stato di abbandono, con presenza di piante infestanti. Trattasi di un terreno con una superficie catastale di 1.760 mq; esso è facilmente raggiungibile dall'abitazione; presenta una pendenza in direzione Nord-Sud ed una forma irregolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dalla debitrice e dai suoi familiari

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
derivante da concessione a garanzia di mutuo ricevuto
Iscritta in data 18/08/2011, ai nn. 41699/6679
presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo
A favore della ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Minutella Francesco
- **Ipoteca Giudiziale**
derivante da decreto ingiuntivo del 01/12/2015
Iscritta in data 22/12/2015, ai nn. 53950/5787
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale**
derivante da decreto ingiuntivo del 15/09/2014
Iscritta in data 13/03/2015, ai nn. 9701/919
A favore di ***OMISSIS***
OMISSIS
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
derivante da Divisione giudiziale del 24/01/2014
Trascritto a Termini Imerese il 25/02/2014
ai nn. 8074/6767
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**
derivante da Sentenza di separazione tra coniugi del 10/03/2014
Trascritto a Termini Imerese il 28/04/2014
ai nn. 1789/2013
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 21/07/2022

ai nn. 28510/36025

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura