

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giacona Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Sopralluogo.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima Lotto Unico .....	14
Elenco Allegati .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2020 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

---

In data 26/02/2021, la sottoscritta Ing. Giacona Caterina, 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino con annesso terreno ubicato a Cefalù (PA) - C.da Biagio snc, piano T (Coord. Geografiche: 38° 0'20.92"N - 13°59'41.55"E)

## SOPRALLUOGO

---

Così come preventivamente comunicato, in data 27.07.2021 la scrivente, unitamente al custode nominato, avv. Simone Cappello, si portava in prossimità dei beni ubicati in Cefalù, c.da San Pietro snc. Giunta sul posto, si presentava il sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, il quale si mostrava pienamente collaborativo e faceva da guida nella ricognizione del bene. Concluso il giro ricognitivo ed eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici si provvedeva ad acquisire le dovute informazioni dal debitore sulla gestione dell'immobile. Concluse le attività per quella data possibili, si abbandonavano i luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino con annesso terreno ubicato a Cefalù (PA) - C.da Biagio snc, piano T (Coord. Geografiche: 38° 0'20.92"N - 13°59'41.55"E)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DESCRIZIONE

Il bene in oggetto consiste in un villino con corte circostante pavimentata ed annesso terreno di pertinenza sul quale insiste anche un piccolo magazzino. Trattasi di una piccola costruzione ben rifinita e funzionale immersa all'interno di una pineta, questa per due lati contornata da un piccolo torrente. Il bene ricade in territorio di Cefalù, nella c.da San Biagio snc. Esso è raggiungibile dal km 5+200 circa della SP136 di Gallizza e Campella attraverso una stradella interpodereale che si dirama in direzione Sud e sviluppandosi con un percorso tortuoso, piuttosto pendente ed a larghezza ridotta, dopo aver superato l'accesso ad altre proprietà, consente di raggiungere la proprietà di che trattasi dove termina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

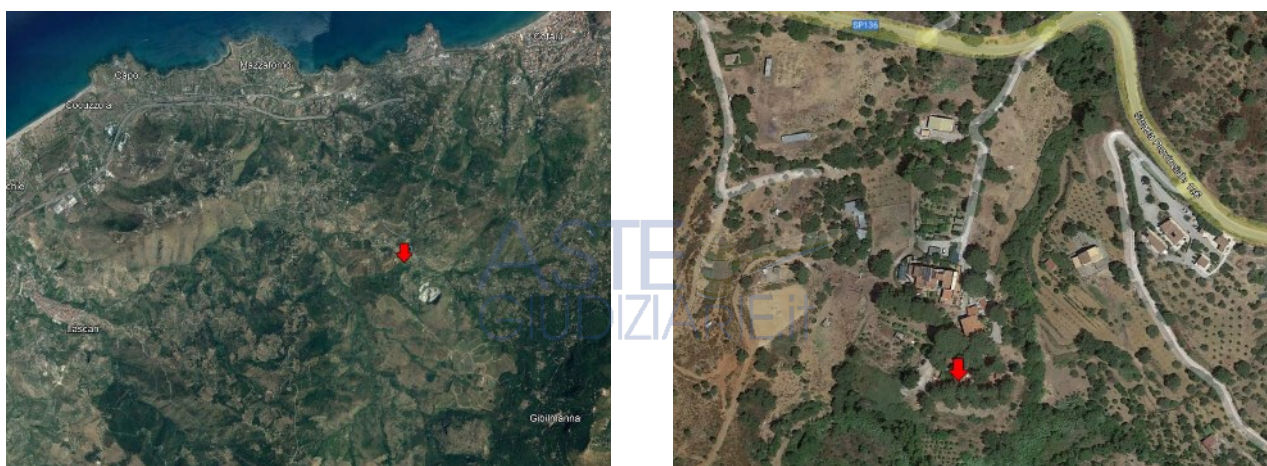


FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone delle relazioni notarile redatte in data 12.10.2020 e 07.09.2021 dal Dott. Giovanni Cassata, Notaio in Cefalù, 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 di parte degli immobili, il certificato di residenza storico del debitore, la planimetria catastale e l'estratto di mappa [Cfr. Documentazione in allegato]. Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sul debitore dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato].

Relativamente ai titoli di provenienza, così per come segnalato nel modulo di controllo preliminare e per come riportato nelle certificazioni notarili sopra richiamate, si evidenzia come nessun titolo di acquisto in capo all'esecutato risulta trascritto relativamente alla porzione di terreno corrispondente

alla particella 788 del foglio 29 del C.T. oggi inglobata nell'ente urbano 786 sulla quale è stato edificato il villino e le altre costruzioni accessorie.

## TITOLARITÀ

I beni componenti il lotto oggetto di esecuzione, risultano in ditta ai seguenti soggetti:

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

Il bene nel complessivo confina: a Nord con particelle 785 e 787, a Sud con p.lle 227-507 e torrente; a Est con torrente; a Ovest con particelle 515 e 218

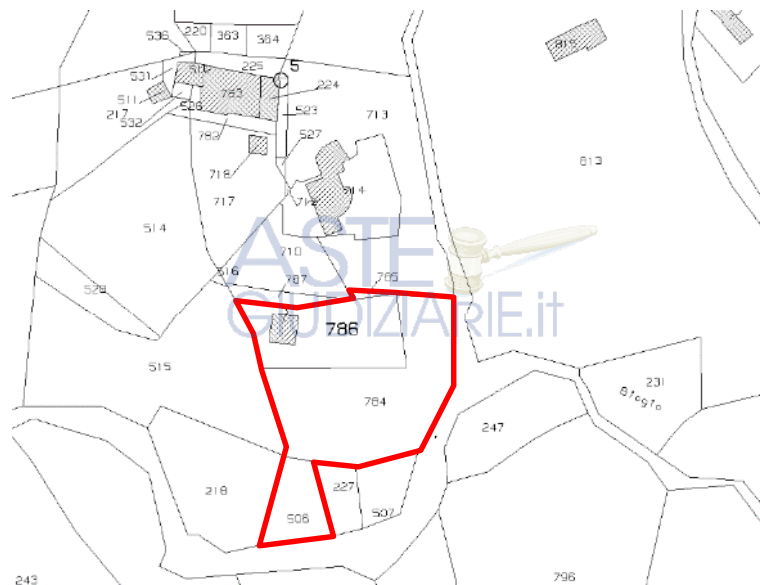


FIGURA 2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

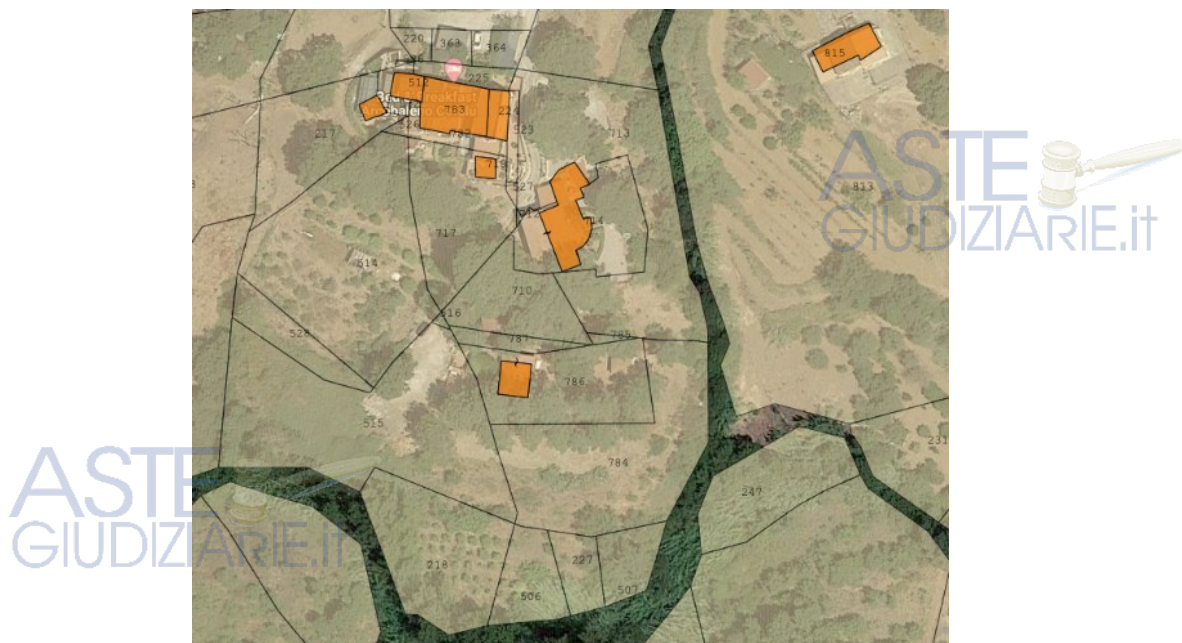


FIGURA 3 – SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,30 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,70	T
Locale di sgombero	15,00 mq	20,00 mq	0,80	16,00 mq	2,75 hm	T
Corte esterna e giardino (oltre il quintuplo della superficie abitativa)	2.105,00 mq	2.105,00 mq	0,02	42,00 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 29 p.lla 786 sub 1 (porzione di u.i. unita di fatto con quella del fg.29 part. 786 sub 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 25/01/2008 al 09/11/2015	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 786, <b>Sub.1</b> Categoria A/7; Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 C.da San Biagio snc PT	Costituzione del 25/01/2008 prot. n.PA0041763 in atti dal 25.01.2008 (n.491.1/2008)
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 786, <b>Sub.1</b> Categoria A/7; Cl.4, Cons. 2,5 vani Sup. catast. tot. 52 mq Sup. Cat. escluso aree scop. 43 mq Rendita € 200,13 C.da San Biagio snc PT	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Foglio 29 p.lla 786 sub 2 (porzione di u.i. unita di fatto con quella del fg.29 part. 786 sub 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 25/01/2008 al 09/11/2015	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 786, <b>Sub.1</b> Categoria A/7; Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 200,13 C.da San Biagio snc PT	Costituzione del 25/01/2008 prot. n.PA0041763 in atti dal 25.01.2008 (n.491.1/2008)
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 786, <b>Sub.2</b> Categoria A/7; Cl.4, Cons. 2,5 vani Sup. catast. tot. 24 mq Sup. Cat. escluso aree scop. 21 mq Rendita € 200,13 C.da San Biagio snc PT	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 29 p.lla 784

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 21/03/1991 al 28/12/2007	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 505 Qualità Bosco ceduo cl.U Sup. 20 are Reddito Dom. 0,52 Agr. 0,31	Frazionamento in atti dal 21.03.1991 (n.132...)
Dal 28/12/2007 ad oggi	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 784 Qualità Bosco ceduo cl.U Sup. 14 are e 21 ca Reddito Dom. 0,37 Agr. 0,22	Frazionamento del 28.12.2007 prot. n.PA0455529 in atti dal 28/12/2007 (n.455529.1/2007)

Foglio 29 p.lla 785

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 21/03/1991 al 28/12/2007	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 505 Qualità Bosco ceduo cl.U Sup. 20 are Reddito Dom. 0,52 Agr. 0,31	Frazionamento in atti dal 21.03.1991 (n.132...)
Dal 28/12/2007 ad oggi	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 785 Qualità Bosco ceduo cl.U Sup. 14 ca Reddito Dom. 0,01 Agr. 0,01	Frazionamento del 28.12.2007 prot. n.PA0455529 in atti dal 28/12/2007 (n.455529.1/2007)

Foglio 29 p.lla 506

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 21/03/1991 ad oggi	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 506 Qualità grumeto cl.3 Sup. 02 are 91 ca Reddito Dom. 0,02 Agr. 2,78	Frazionamento in atti dal 21.03.1991 (n.132...)

\* Si precisa che il bene è stato acquistato in regime di comunione dei beni e successivamente, in data 13.07.2005, i due coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale optando per la separazione dei beni.

In merito al fabbricato preme evidenziare che esso risulta edificato su ente urbano identificato con la particella 786 di are 7.53. Tale unità è sorta dall'accorpamento delle originarie particelle 786 di are 5.65 e 788 di are 1.88. Ebbene, la prima delle due particelle, derivata dalla precedente 505, è pervenuta all'esecutato in forza di atto di compravendita del 02.08.1985. In merito alla seconda, invece, per come

attestato dalla Certificazione Notarile prodotta dal creditore, non sono stati rinvenuti titoli di acquisto in favore dell'esecutato.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.



## DATI CATASTALI

Foglio 29 p.lla 786 sub 1 (porzione di u.i. unita di fatto con quella del fg.29 part. 786 sub 2)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	786	1		A/7	4	2,5 vani	52 mq Escluso aree scoperte 43 mq	€ 200,13	T	

Foglio 29 p.lla 786 sub 2 (porzione di u.i. unita di fatto con quella del fg.29 part. 786 sub 1)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	786	2		A/7	4	2,5 vani	24 mq Escluso aree scoperte 21 mq	€ 200,13	T	

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo non si sono rilevate difformità rispetto quanto riportato nella planimetria catastale.



FIGURA 4 - RILIEVO STATO DI FATTO





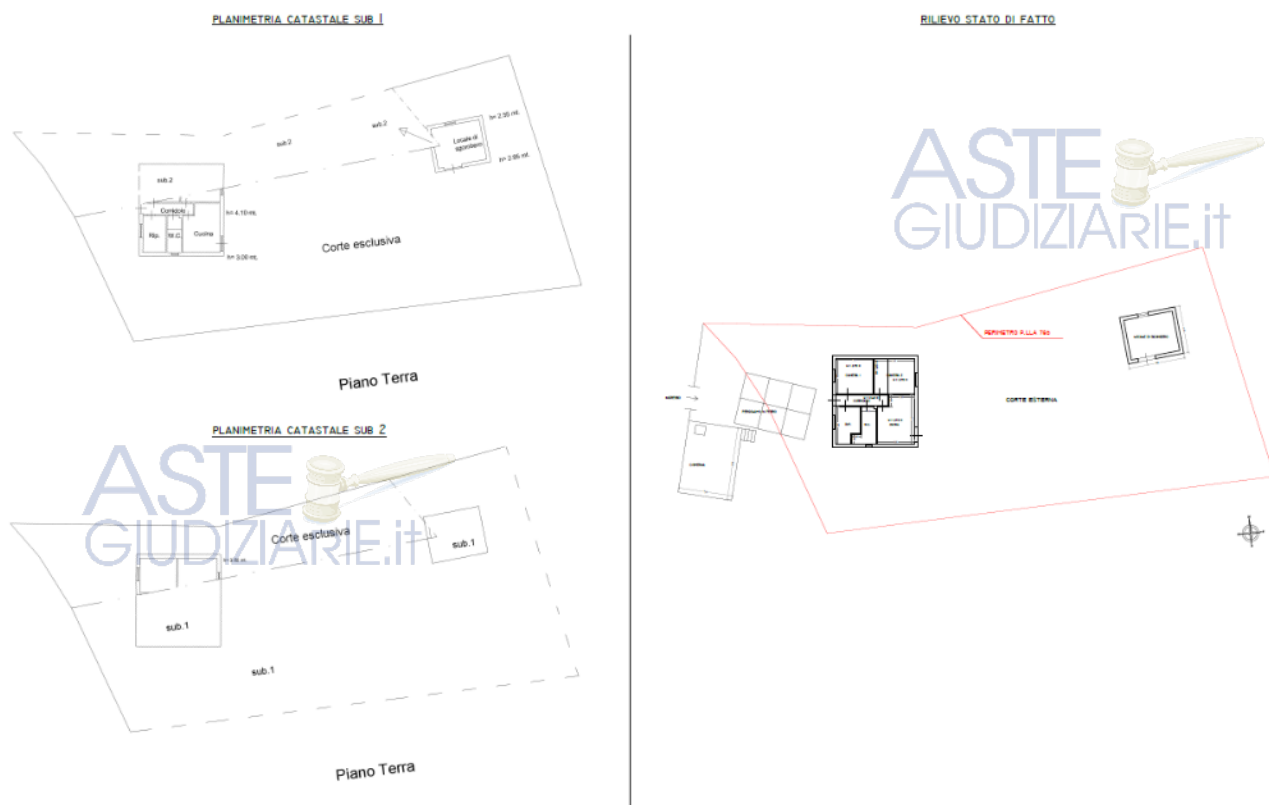


FIGURA 5 - PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE P.LLA 786 SUB 1-2

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
29	784				Bosco Ceduo	U	00 14 21	0,37 €	0,22 €	
29	785				Bosco Ceduo	U	00 00 14	0,01 €	0,01 €	
29	506				Agrumeto	3	00 02 91	9,02 €	2,78 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'edificio principale si presenta in buone condizioni mentre il magazzino è ancora allo stato grezzo e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

### PARTI COMUNI

Si tratta di un'abitazione autonoma 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto consiste in un villino con corte circostante pavimentata ed annesso terreno di pertinenza sul quale insiste anche un piccolo magazzino. Trattasi di una piccola costruzione ben rifinita e funzionale immersa all'interno di una pineta, questa per due lati contornata da un piccolo torrente. Il bene ricade in territorio di Cefalù, nella c.da San Biagio snc. Esso è raggiungibile dal km 5+200 circa della SP136 di Gallizza e Campella attraverso una stradella interpoderale che si dirama in direzione Sud e sviluppandosi con un percorso tortuoso, piuttosto pendente ed a larghezza ridotta, dopo aver superato l'accesso ad altre proprietà, consente di raggiungere la proprietà di che trattasi dove termina.

L'abitazione si compone di cucina, due camere da letto, ripostiglio, bagno e corridoio. Le finiture interne sono di buona qualità ed in buono stato conservativo. Gli impianti sono di recente realizzazione e funzionali all'uso. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Gli oscuranti esterni sono in avvolgibili in pvc ad esclusione della porta di ingresso che presenta una persiana in alluminio. L'approvvigionamento idrico avviene tramite una riserva idrica, comune anche ad altre proprietà del vicinato e ricadente su particella di terreno non oggetto della presente procedura. Tale cisterna viene periodicamente riempita con autobotte o con acqua prelevata dal torrente, quando disponibile. Da dire che la rete idrica Comunale arriva nelle vicinanze e sarebbe pertanto possibile ottenere l'allaccio alla rete pubblica. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa Imhoff e pozzo disperdente.

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





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore e dell'altro comproprietario sebbene al momento del sopralluogo lo stesso non risultava abitato da alcuno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1985	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Cassata	19/07/1985	34265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	16/08/1985	29214	22412

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il titolo sopra richiamato riguarda solo parte della particella 786 la quale rappresenta l'ente urbano sul quale insiste il fabbricato. Ed infatti, la 786 come ente urbano ha inglobato in se anche la particella 788 per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo che attribuisca la proprietà al debitore.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore si rilevano le seguenti formalità

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 26/08/2020  
ai nn. 34767/24262  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 05/07/2021  
ai nn. 31344/24174  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

In seguito all'aggiornamento delle visure ipotecarie non si sono riscontrate formalità aggiuntive a quella già indicate nella certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per come attestato dal responsabile dell'U.T.C., secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Caltavuturo, la zona in cui ricade il fabbricato ed i terreni sono destinati a "Zona Q21 - verde agricolo" per la quale è consentita l'edificazione ma con le limitazioni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica a cui si fa rimando per maggiori dettagli. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, è classificata come zona sismica di 2° categoria, è censita tra le aree percorse dal fuoco verificatosi nell'anno 2007 e ricade in area boschiva.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

All'esito dell'accesso agli atti compiuto dalla scrivente è emerso che i fabbricati in esame sono stati realizzati senza aver preventivamente acquisito i necessari titoli edilizi. Per la loro legittimazione il debitore ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 (istanza assunta al protocollo n.11466 del 30.04.1986, pratica edilizia n.618). Esaminato il contenuto della predetta istanza si è rilevato che ad oggi la stessa non risulta conclusa per mancata integrazione documentale da parte del debitore a ciò più volte sollecitato dall'amministrazione comunale. In particolare, non avendo il debitore provveduto ad integrare quanto richiesto con la diffida inviata dal Comune in data 26.02.2014 l'istanza deve intendersi formalmente rigettata. Tuttavia, non essendo ad oggi emessi i provvedimenti susseguenti, sarà possibile intentare la definizione della domanda di condono provvedendo alle integrazioni documentali richieste. Avuto riguardo alla documentazione esaminata, non si ravvedono cause ostative per il corretto conseguimento del titolo richiesto a meno della necessità di provvedere alle integrazioni richieste e fermo restando il parere degli enti terzi che ancora dovranno essere acquisiti. Salvo ulteriori congruagli sugli oneri e sulle oblazioni già versate, per definire la pratica si prevede una spesa di circa € 20.000,00.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti

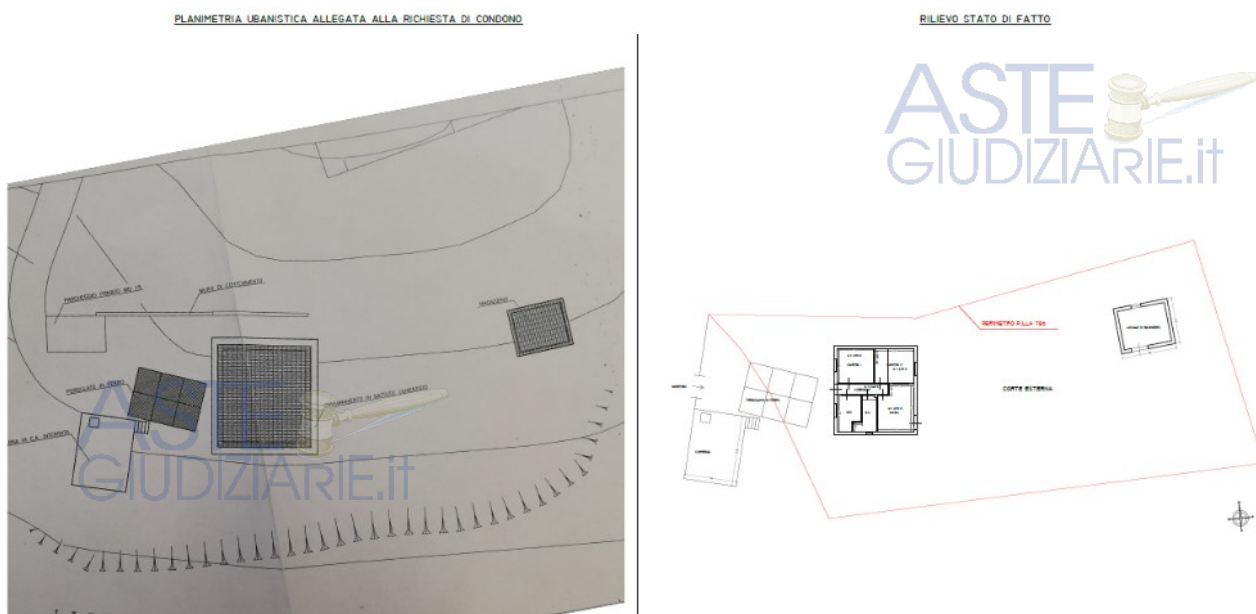


FIGURA 6 – CONFRONTO PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO CON STATO DEI LUOGHI

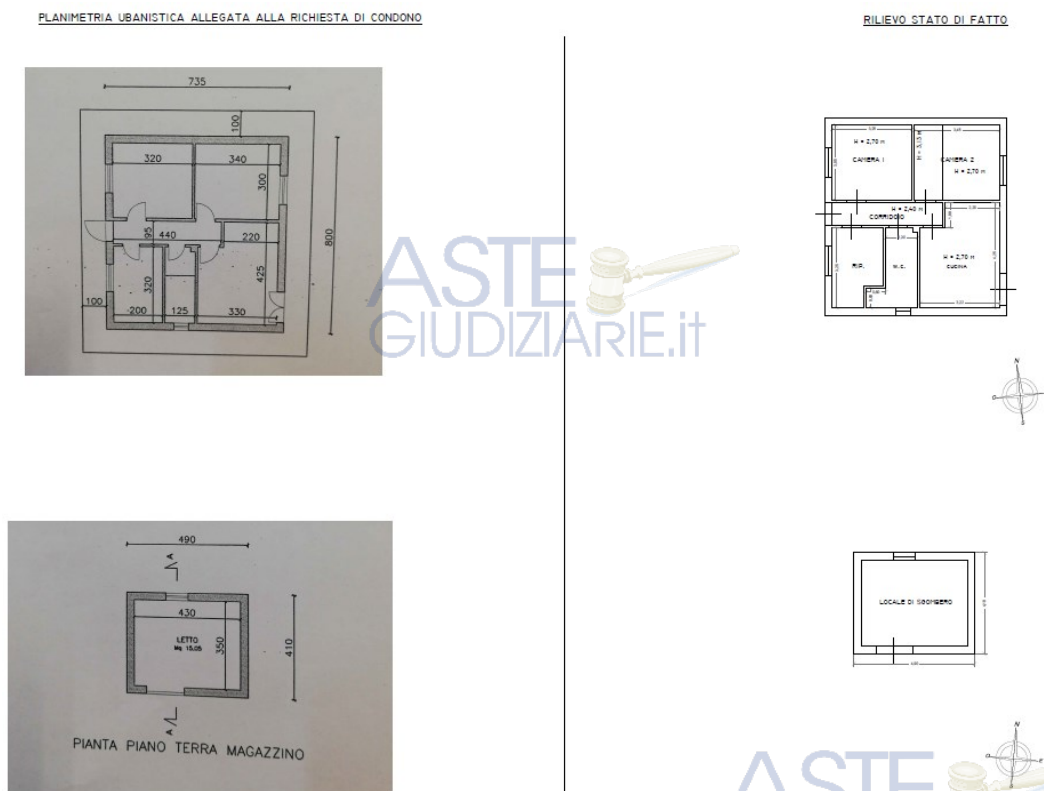


FIGURA 7 – CONFRONTO PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO CON STATO DEI LUOGHI

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il lotto non è inserito in un contesto condominiale.



La scrivente ha ritenuto opportuno di ricomprendere gli immobili in un unico lotto:

- **Bene N° 1** - Villino con annesso terreno ubicato a Cefalù (PA) - C.da Biagio snc, piano T

Il bene in oggetto consiste in un villino con corte circostante pavimentata ed annesso terreno di pertinenza sul quale insiste anche un piccolo magazzino. Trattasi di una piccola costruzione ben rifinita e funzionale immersa all'interno di una pineta, questa per due lati contornata da un piccolo torrente. Il bene ricade in territorio di Cefalù, nella c.da San Biagio snc. Esso è raggiungibile dal km 5+200 circa della SP136 di Gallizza e Campella attraverso una stradella interpodereale che si dirama in direzione Sud e sviluppandosi con un percorso tortuoso, piuttosto pendente ed a larghezza ridotta, dopo aver superato l'accesso ad altre proprietà, consente di raggiungere la proprietà di che trattasi dove termina.

Identificati: al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 786, Sub. 1, Categoria A/7;  
al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 786, Sub. 2, Categoria A/7;  
al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 784, bosco ceduo  
al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 785, bosco ceduo  
al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 506, agrumeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

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 esperita 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 primo semestre del 2021 per immobili ad uso villini ubicati nella zone rurali [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 Prestinenza 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 dimensioni 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 villini ubicati nella zona rurale del Comune di Cefalù è compreso tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq. Come base per il calcolo si utilizzerà il valore minimo tra quelli proposti ciò tenuto conto della zona di ubicazione, dell'accesso poco agevole e della distanza dalle zone di maggiore interesse nel territorio comunale. 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 = K3 = K4 = K5 = 1
- K5 = 0,95 per tenere conto della superficie commerciale complessiva
- K6 = 0,95 per tenere conto dell'esposizione dell'immobile
- K7 = 0,90 per tenere conto che il locale di sgombero è ancora allo stato grezzo e necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria e per la mancanza di allaccio alla rete idrica comunale

Il valore unitario così determinato risulta pari a: € 1.350\*0,95\*0,95\*0,90 = 1.096,55 €/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 117,00 mq.

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico	117,00 mq	1.096,55 €/mq	€ 128.296,35	50,00%	€ 64.148,18
				Valore di stima:	€ 64.148,18

Valore di stima: € 64.148,18

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per definizione pratica di condono (1/2 di quanto previsto)	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	25,95	€

**Valore finale di stima: € 46.000,00**

**Valore di stima quota in vendita (arrotondato): € 46.000,00**

## ELENCO ALLEGATI

---

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Estratto di mappa
2. Planimetria catastale sub 1
3. Planimetria catastale sub 2
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Documentazione fotografica
6. Tav. A – Rilievo stato di fatto
7. Tav. B – Confronto planimetria catastale con rilievo stato dei luoghi
8. Tav. C1 – Cfr. pln istanza di condono con rilievo stato dei luoghi
9. Tav. C2 - Cfr. pln istanza di condono con rilievo stato dei luoghi
10. Istanza di condono: Modello 47/85 e versamenti
11. Istanza di condono: Relazione tecnica
12. Istanza di condono: Tav.2
13. Istanza di condono: Tav.3
14. Istanza di condono: lettere del Comune
15. Istanza di condono: Pareri enti e dichiarazioni
16. Istanza di condono: Dichiarazione sost. atti di notorietà
17. Titolo di proprietà p.lle 505 e 506
18. Geopoi
19. Aggiornamento ispezione ipotecaria
20. Residenza storico esecutato
21. Perizia ei\_101-2020\_privacy



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni N° 1 - Villino con annesso terreno di pertinenza			
Ubicazione:	Cefalù (PA) - C.da san Biagio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villino con annesso terreno pertinenziale	Superficie	117,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio principale si presenta in buone condizioni mentre il magazzino è ancora allo stato grezzo e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in un villino con corte circostante pavimentata ed annesso terreno di pertinenza sul quale insiste anche un piccolo magazzino. Trattasi di una piccola costruzione ben rifinita e funzionale immersa all'interno di una pineta, questa per due lati contornata da un piccolo torrente. Il bene ricade in territorio di Cefalù, nella c.da San Biagio snc. Esso è raggiungibile dal km 5+200 circa della SP136 di Gallizza e Campella attraverso una stradella interpoderale che si dirama in direzione Sud e sviluppandosi con un percorso tortuoso, piuttosto pendente ed a larghezza ridotta, dopo aver superato l'accesso ad altre proprietà, consente di raggiungere la proprietà di che trattasi dove termina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	la certificazione notarile tanto riporta: «nessun titolo di acquisto in capo all'esecutato risulta trascritto relativamente alla porzione di terreno corrispondente alla detta particella 788 del foglio 29 del C.T.». Tale particella ha dato origine a parte dell'ente urbano n.786 sul quale è stato edificato il villino ed il magazzino.		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità del debitore e dell'altro comproprietario sebbene al momento del sopralluogo lo stesso non risultava abitato da alcuno		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore si rilevano le seguenti formalità

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 26/08/2020

ai nn. 34767/24262

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 05/07/2021

ai nn. 31344/24174

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

In seguito all'aggiornamento delle visure ipotecarie non si sono riscontrate formalità aggiuntive a quella già indicate nella certificazione notarile.

