

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riccardo Baratta, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 e 192/2024 riunite del R.G.E.

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
SOPRALLUOGO	9
DESCRIZIONE	9
LOTTO CINQUE	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	11
TITOLARITÀ	11
CONFINI	12
CONSISTENZA	13
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
DATI CATASTALI	15
STATO CONSERVATIVO	18
PARTI COMUNI	19
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	19
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	19
STATO DI OCCUPAZIONE	22
PROVENIENZE VENTENNALI	22
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	24
NORMATIVA URBANISTICA	25
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	27
STIMA LOTTO CINQUE	28
CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI	28
STIMA DEL COMPENDIO	28
DEPREZZAMENTI	29
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO CINQUE: € 136.000,00	30
ELENCO ALLEGATI	31

INCARICO

In data 18/10/2024, il sottoscritto Ing. Riccardo Baratta, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ordineingpa.it, Tel. 091 7297654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 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 – Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.21"E);

Bene N° 2 – Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204 (Coord. Geografiche: 37°59'6.22"N - 13°51'4.80"E);

Bene N° 3 - Abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205 (Coord. Geografiche: 37°59'6.06"N - 13°51'4.68"E);

Bene N° 4 – Abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4 (Coord. Geografiche: 37°51'48.78"N - 13°38'27.48"E);

Bene N° 5 – Terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo (Coord. Geografiche: 37°51'48.70"N - 13°38'26.50"E);

Bene N° 6 - Posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3 (Coord. Geografiche: 37°56'5.70"N - 13°40'12.09"E);

Bene N° 7 - Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16 (Coord. Geografiche: 37°56'5.90"N - 13°40'12.39"E);

Bene N° 8 - Abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12 (ex subalterno 11 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.39"N - 13°36'53.17"E);

Bene N° 9 - Magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8 (Coord. Geografiche: 38° 0'53.43"N - 13°36'53.08"E).

Bene N° 10 - Abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5 (Coord. Geografiche: 37°59'46.18"N - 13°52'54.67"E).



FIGURA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 1, 6, 7



FIGURA 2 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 1, 6, 7

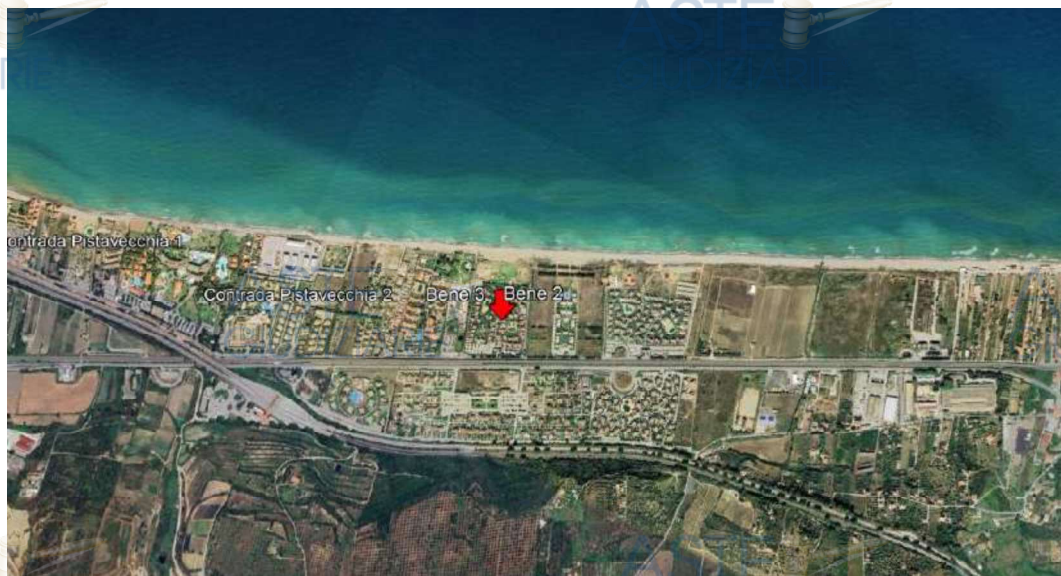


FIGURA 3-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 2, 3



FIGURA 4 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 2, 3

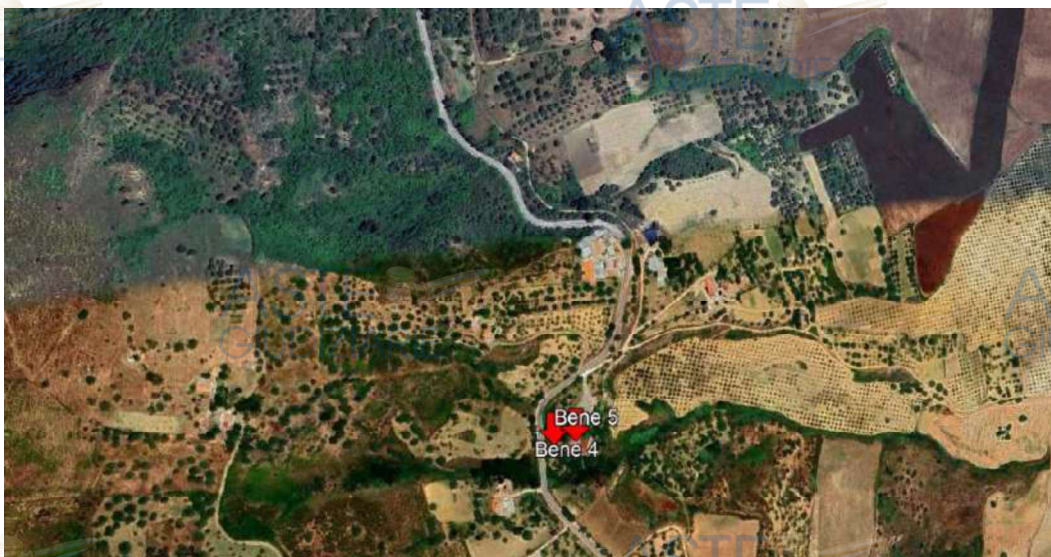


FIGURA 5-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 4, 5

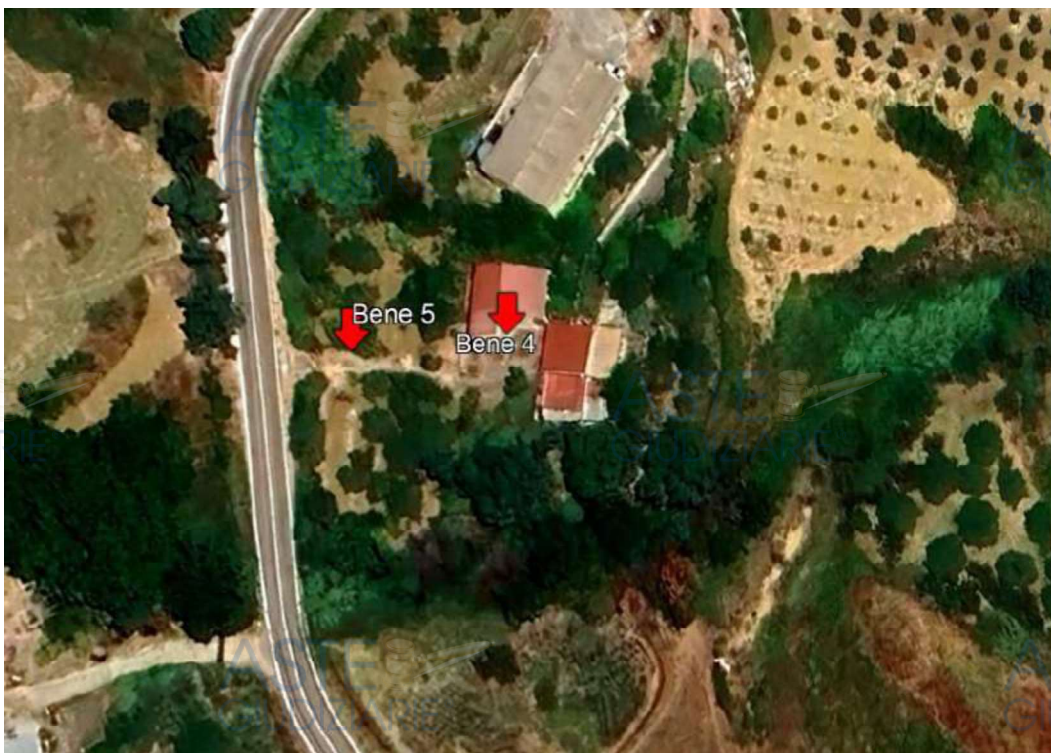


FIGURA 6 – VISTA AEREA DEI BENI NN. 4, 5

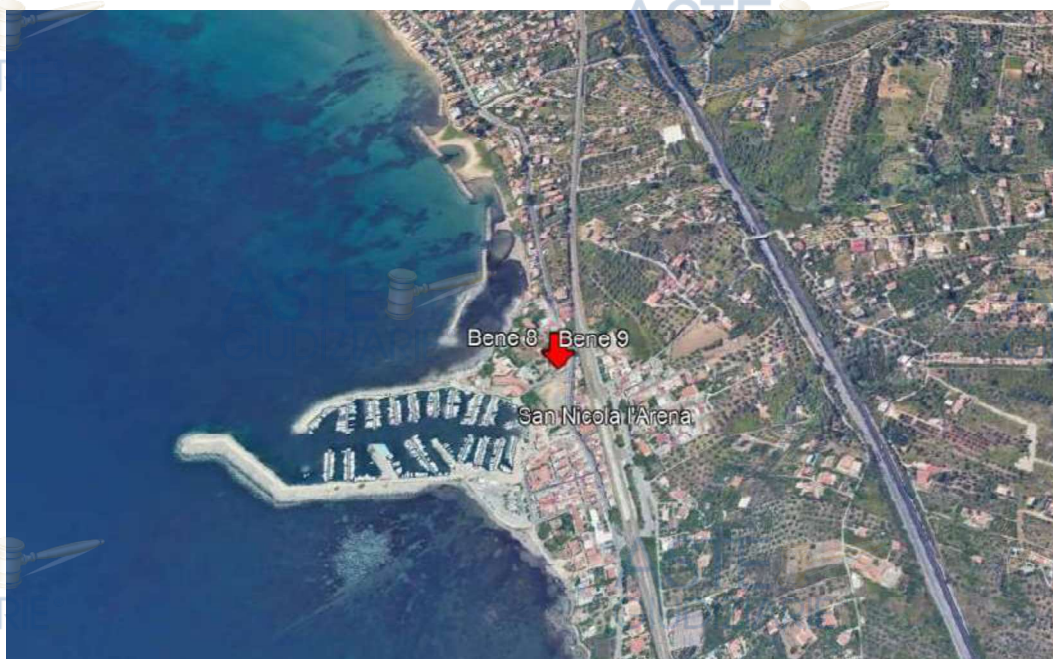


FIGURA 7-INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI NN. 8, 9



FIGURA 8 - VISTA AEREA DEI BENI NN. 8, 9

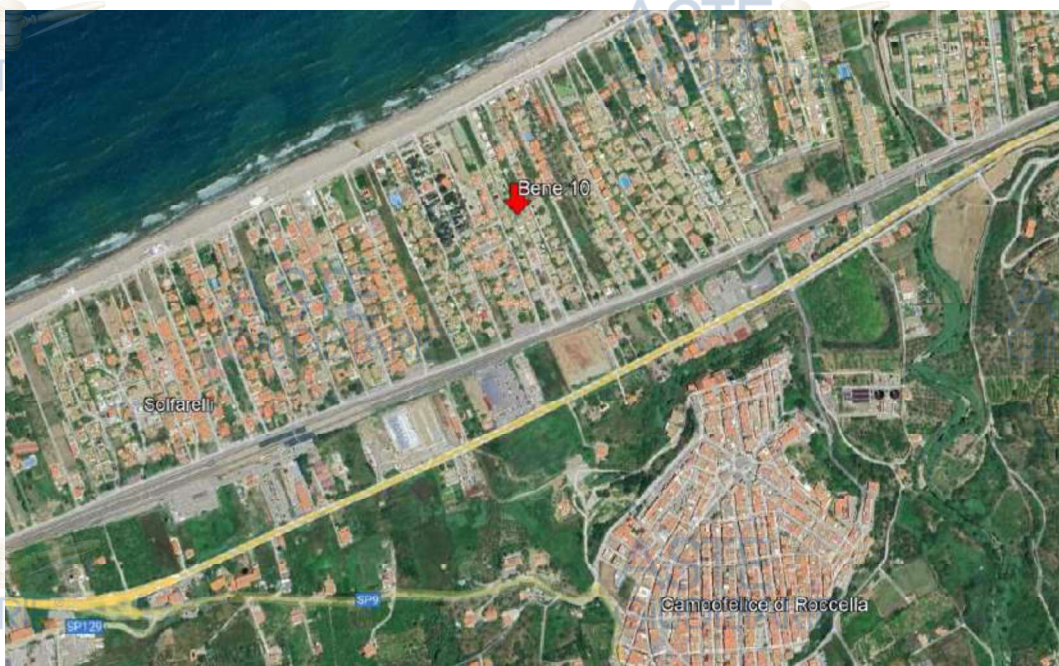


FIGURA 9 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE N.10

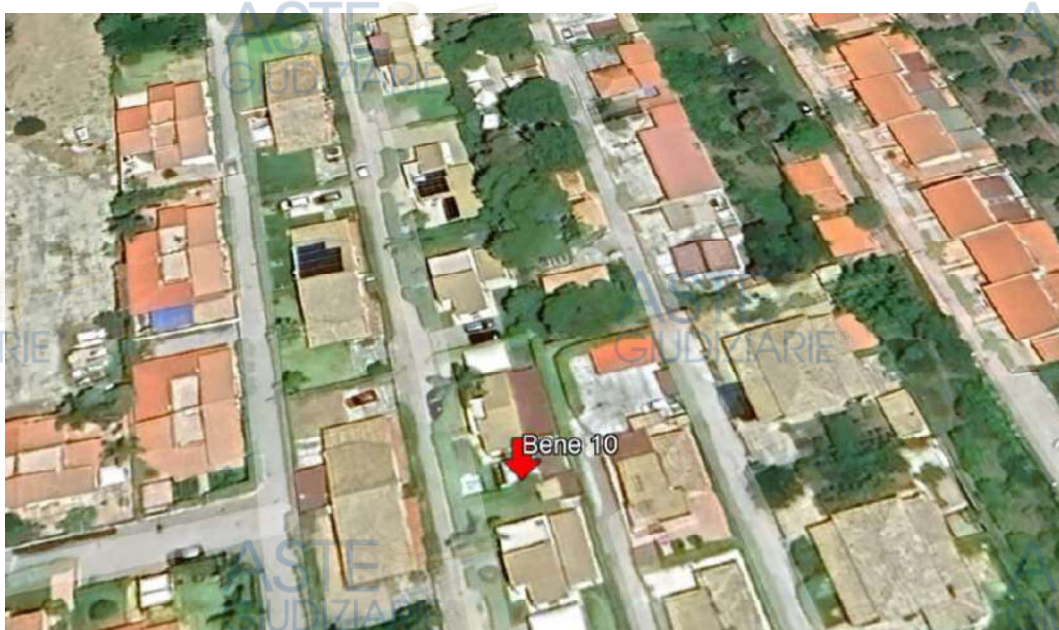


FIGURA 10 – VISTA AEREA DEL BENE N. 10

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, nelle date 14.12.2024, 09.01.2025 e 25.01.2025 lo scrivente, unitamente al custode nominato, Avv. Livio Fiorani, si conduceva presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto si facevano trovare gli attuali proprietari degli immobili pignorati i quali permettevano l'accesso al loro interno. Pertanto, lo scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dei cespiti. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

BENE N°1

Oggetto di stima è un posto auto sito a Caccamo in via Roma, identificato al N.C.E.U. al fg. 29, p.lla 1560, sub 2. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma.

BENE N°2

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

BENE N°3

Oggetto di stima è un'abitazione sita a Campofelice di Roccella, Viale delle Tribune della Targa Florio n.11, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205. L'immobile si colloca all'interno di un complesso insediativo autonomo turistico residenziale denominato "Centounopini". L'immobile è in ottime condizioni, con finiture curate e materiali di qualità. Gli spazi sono ben distribuiti e pronti all'uso, completi di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità, senza bisogno di interventi. La villetta è contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino.

BENE N°4

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare sita in Caccamo (PA), Contrada Pipitone Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4. L'immobile è allo stato grezzo, con lavori strutturali, murari ed impiantistici da completare. Non è ancora abitabile e richiede una ristrutturazione completa per renderlo conforme agli standard di vivibilità.

BENE N°5

Oggetto di stima è un terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo. Il terreno è in stato di abbandono, con vegetazione spontanea e alberi non potati. Richiede interventi di pulizia e manutenzione. Su di esso si erge l'edificio di cui al Bene n.4 della presente procedura.

BENE N°6

Oggetto di stima è un posto auto sito in Caccamo (PA), Via Roma, piano terra identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3. Il posto auto è ubicato nella corte esterna dell'edificio condominiale con accesso

dal civico n.147, e gode di un collegamento carrabile direttamente con la via Roma. Esso risulta pertinenza dell'unità abitativa posta al secondo piano del medesimo condominio con ingresso dal civico n.147, anch'essa oggetto del presente pignoramento e qui indicata come bene n.7

BENE N°7

Oggetto di stima è un'Abitazione ubicata in Caccamo (PA), Via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16. L'immobile si trova in prossimità del centro urbano, ed è in buono stato di manutenzione, con ottime rifiniture e pronto per essere utilizzato per la sua destinazione d'uso.

BENE N°8

Oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12. Essa è ubicata a pochi metri dal porticciolo turistico di San Nicola L'Arena, offre una gradevole vista mare ed è in ottimo stato di manutenzione, pronto all'uso.

BENE N°9

Oggetto di stima è un magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8. Il magazzino ha una superficie catastale di 56 mq e dispone di un piccolo bagno e di ampie finestre che favoriscono il ricircolo dell'aria. L'immobile è complessivamente in buone condizioni.

BENE N°10

Oggetto di stima è un'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA) Contrada Piana Mortilli n. Snc, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5. L'immobile si erge su tre livelli ed è collocato in una posizione strategica, a breve distanza dal lungomare. È contornata da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardino vantando di ottimo stato di manutenzione.

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

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO CINQUE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;
- **Bene N°9** - Magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

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, dei certificati di iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, le planimetrie catastale e l'estratto di mappa [Cfr. Documentazione in allegato].

TITOLARITÀ

BENI NN°8 E 9

Il **Bene 8** e il **Bene 9** oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (proprietà per la quota di 1/1)

Il **Bene 8** e il **Bene 9** vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- *****OMISSIS***** (proprietà per la quota di 1/1)

CONFINI**BENE N°8**

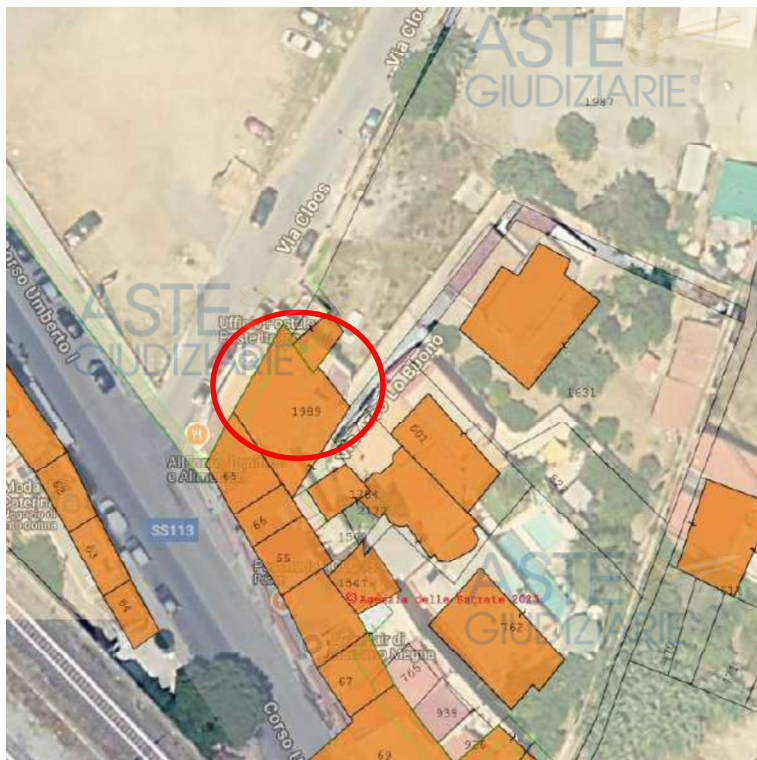
Il bene confina con aria libera sovrastante la via Cloos, con vano scala condominiale, con le p.lle 654 e 1762 lungo la direzione Sud-Est, con p.lle 1987 e 1680 lungo la direzione Nord-Est.

BENE N°9

Il bene confina a Sud-Est con p.lle 1762 e D654, a Nord-Est con p.lle 197 e D1680, a Nord-Ovest con via Cloos a Sud-Ovest con terrapieno.



FIGURA 11 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00	1	60,00	2,70	2°
Balconi	8,00	0,30	2,40	-	2°
Terrazzo coperto	26,00	1	26,00	2,70	2°
Terrazzo	14,00	0,3	4,20	-	2°
Superficie convenzionale complessiva:			93,00 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

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

BENE N°9

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00	1	56,00	2,50	T
Superficie convenzionale complessiva:			56,00 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°8

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 19.11.2002 al 16.06.2010	<p>***OMISSIS***</p> <p>Nato il 20/03/1939</p> <p>Proprietà 314/1000 fino al 19/11/2002;</p> <p>***OMISSIS***</p> <p>Nato il 18/09/1937</p> <p>Proprietà 314/1000 fino al 19/11/2002</p>	Catasto Fabbricati Fg 1 P.III 461, CONTRADA SAN NICOLA Piano T	Impianto meccanografico del 01/01/1989

	*** OMISSIS *** Nato il 15/04/1935 Proprietà 372/1000 fino al 19/11/2002		
Dal 16.06.2010 al 25.10.2013	*** OMISSIS *** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 11, A4, Classe 4, vani 3,5 Rendita di Euro 101,23 Via Cloos N. Snc Piano 2	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 16/06/2010 Pratica n. PA0321466 in atti dal 16/06/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n.4168.1/2010)
Dal 23.05.2011 al 25.10.2013	*** OMISSIS *** Residente in Caccamo (PA) C.F. *** OMISSIS *** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 11, A4, Classe 4, vani 5 Rendita di Euro 144,61 Via Cloos N. Snc Piano 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2011 Pratica n. PA0272486 in atti dal 23/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40916.1/2011)
Dal 25.10.2013 al 10.09.2014	*** OMISSIS *** Residente in Caccamo (PA) C.F. *** OMISSIS *** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 12, A4, Classe 4, vani 5 Rendita di Euro 144,61 Via Cloos N. Snc Piano 2	AMPLIAMENTO del 25/10/2013 Pratica n. PA0301945 in atti dal 25/10/2013 AMPLIAMENTO (n. 52968.1/2013)
Dal 10.09.2014 al 09.11.2015	*** OMISSIS *** Residente in Caccamo (PA) C.F. *** OMISSIS *** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 12, A4, Classe 4, vani 5 Rendita di Euro 144,61 Via Cloos N. Snc Piano 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2014 Pratica n. PA0301965 in atti dal 10/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 137875.1/2014)
Dal 09.11.2015 ad oggi	*** OMISSIS *** Residente in Caccamo (PA) C.F. *** OMISSIS *** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 12, A4, Classe 4, vani 5 superficie catastale mq.80 Rendita di Euro 144,61 Via Cloos N. Snc Piano 2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

BENE N°9

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 16.12.1999 al 10.05.2002	*** OMISSIS *** Nato a TRABIA il 06/01/1961 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 461, CONTRADA SAN NICOLA Piano T, F4	VARIAZIONE del 16/12/1999 in atti dal 30/12/1999 CLS ART.14 COMMA 13 L.449/97 (n. 19452.20/1999)
Dal 10.05.2002 al 11.08.2008	*** OMISSIS *** Nato a TRABIA il 06/01/1961 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 461, CONTRADA SAN NICOLA Piano T, C2, Classe 7, mq.64 Rendita di Euro 115,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/1988 Pratica n.204962 in atti dal 10/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30671.1/1988)
Dal 11.08.2008 al 02.10.2008	*** OMISSIS *** Nato a TRABIA il 06/01/1961 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 1, VIA CLOOS n. SNC Piano T	Variazione del 11/08/2008 Pratica n. PA0352031 in atti dal 11/08/2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 16889.1/2008)
Dal 02.10.2008 al 14.10.2008	*** OMISSIS ***	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 4,	VARIAZIONE del 02/10/2008 Pratica n. PA0427585 in atti dal

	Nato a TRABIA il 06/01/1961 Proprietà 1/1	Via Cloos N. Snc Piano T, F3	02/10/2008 FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19984.1/2008)
Dal 14.10.2008 al 16.06.2010	***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 4, Via Cloos N. Snc Piano T, F3	Atto del 14/10/2008 Pubblico ufficiale DILIBERTO CLEMENTE Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 54798 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43130.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/11/2008
Dal 16.06.2010 al 16.06.2011	***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 8, C2, Classe 4, mq.56 superficie catastale mq.65 Rendita di Euro 60,74 Via Cloos N. Snc Piano S1	VARIAZIONE del 16/06/2010 Pratica n. PA0321459 in atti dal 16/06/2010 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 29969.1/2010)
Dal 16.06.2011 al 15.05.2012	***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 8, C2, Classe 4, mq.56 superficie catastale mq.65 Rendita di Euro 60,74 Via Cloos N. Snc Piano S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2011 Pratica n.PA0307350 in atti dal 16/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43867.1/2011)
Dal 15.05.2012 al 09.11.2015	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 8, C2, Classe 4, mq.56 superficie catastale mq.65 Rendita di Euro 60,74 Via Cloos N. Snc Piano S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2011 Pratica n.PA0307350 in atti dal 16/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43867.1/2011)
Dal 09.11.2015 al 08.01.2021	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 8, C2, Classe 4, mq.56 superficie catastale mq.65 Rendita di Euro 60,74 Via Cloos N. Snc Piano S1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 08.01.2021 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 1 P.lla 1989 Sub. 8, C2, Classe 4, mq.56 superficie catastale mq.65 Rendita di Euro 60,74 Via Cloos N. Snc Piano S1	VARIAZIONE del 08/01/2021 Pratica n. PA0001038 in atti dal 08/01/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.285.1/2021)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N°8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1989	12		A4	4	5 vani	Totale: 80m ²	€ 144,61	2	

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, si rileva che l'unica differenza consiste nell'utilizzo di uno spazio diverso per la cucina, che attualmente è stata spostata nel terrazzo coperto, mentre lo spazio originariamente destinato a cucina è ora adibito a soggiorno. Non risultano altre difformità significative.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. B di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

PIANO SECONDO H= 2.70 mt

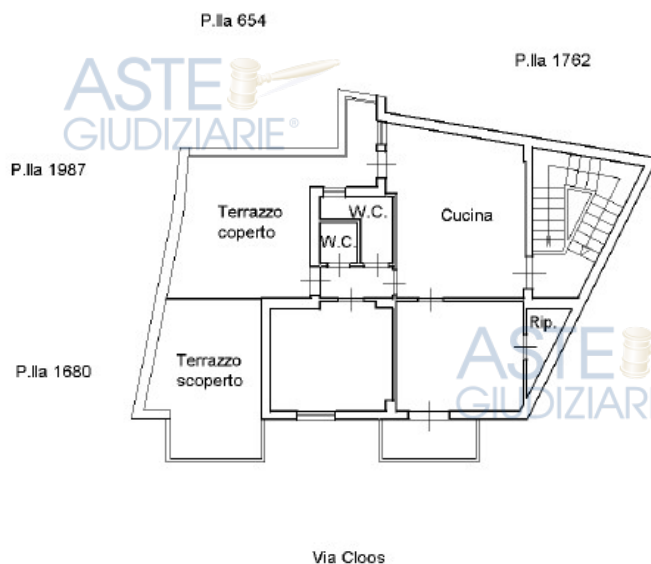


FIGURA 13 – PLANIMETRIA CATASTALE

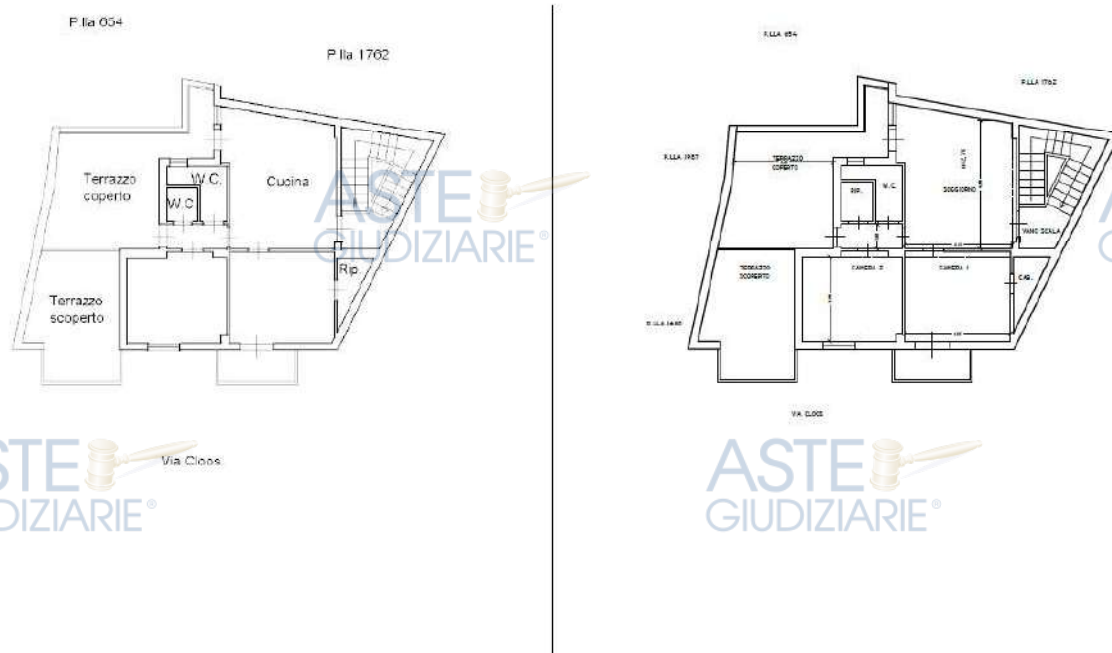


FIGURA 14 - CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

BENE N°9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1989	8		C2	4	56 m ²	Totale: 65m ²	€ 60,74	S1		

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Lo scivolo di ingresso al magazzino termina in corrispondenza del pilastro d'ingresso, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale.
- Una finestra sul lato destro non è rappresentata in planimetria, che coincide con quella del bene pignorato.
- È presente una scala per l'accesso al magazzino non presente nella planimetria originale.

Per il resto, non emergono altre difformità significative. Ad ogni modo tali differenze sono prive di irrilevanza catastale e non sarà necessario aggiornare la planimetria

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla planimetria catastale ed alla tav. di confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto in allegato.

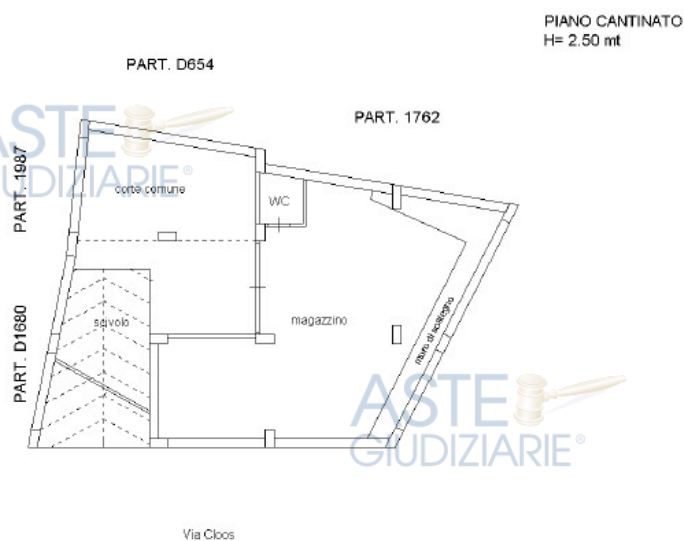


FIGURA 15 – PLANIMETRIA CATASTALE

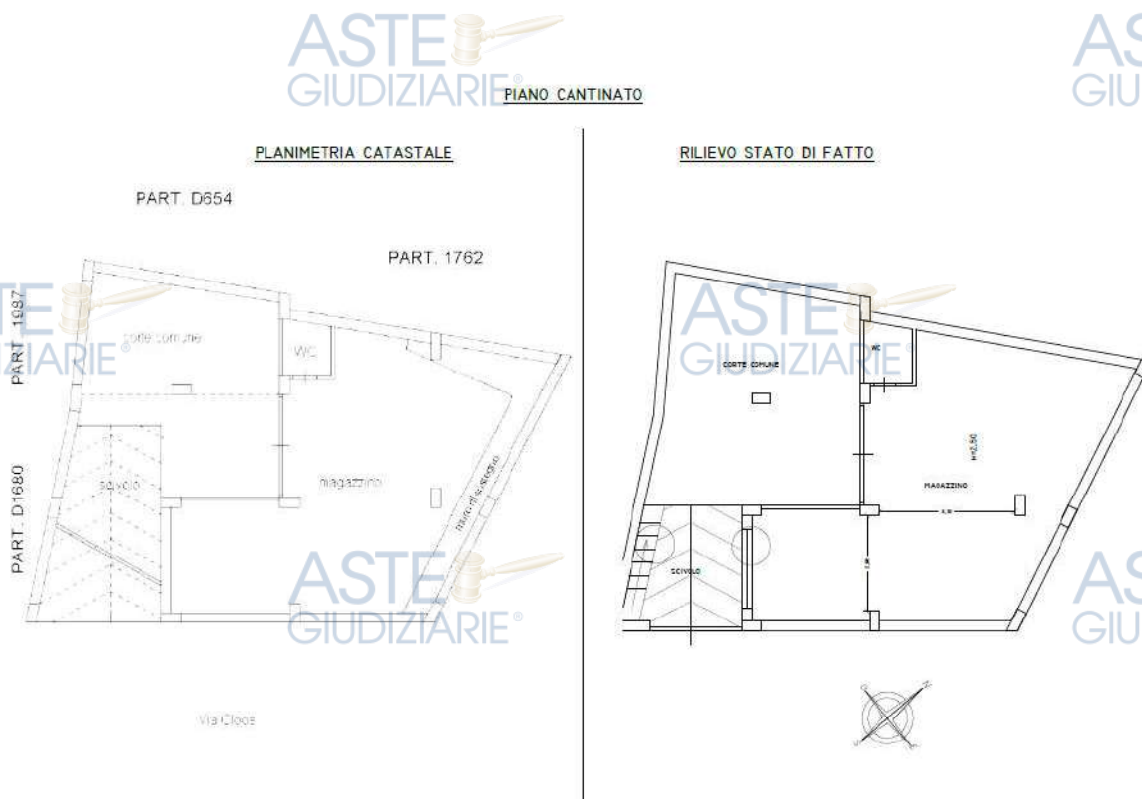


FIGURA 16 - CONFORNTO PLANIMETRIA CATATSTALE CON STATO DI FATTO

STATO CONSERVATIVO

BENE N°8

L'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione, pronta per essere utilizzata senza la necessità di interventi significativi. Gli impianti e le finiture non richiedono rinnovamenti o rifiniture, risultando idonei all'uso cui è destinata.

BENE N°9

Il magazzino è in buono stato conservativo, privo anch'esso di necessità di interventi di ristrutturazione. Le condizioni generali sono adeguate all'uso previsto, con gli impianti e le strutture in ordine e pronti all'uso.

PARTI COMUNI

BENNI NN°8 E 9

L'immobile, così come si evince dal titolo di proprietà, è dotato della comproprietà, secondo le proporzioni di legge, delle parti comuni dell'edificio, ai sensi delle norme vigenti in materia di condominio. Tali parti comuni comprendono tutti i beni e servizi destinati all'uso comune, secondo legge, consuetudine o destinazione.

In particolare, si precisa quanto segue:

- Il recipiente per la raccolta di acqua potabile al servizio dell'unità al primo piano e le antenne televisive di ciascuna unità sono collocati sulla copertura piana dell'edificio. Per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali impianti è consentito l'accesso alla copertura tramite una scala retrattile posta nel vano scala.
- I recipienti per l'acqua potabile e i motori dei condizionatori al servizio dell'unità del secondo piano sono invece posti nel sottotetto, ricavato nella parte a falde della copertura.
- Il proprietario dell'unità al secondo piano ha diritto di accedere a detto sottotetto per la manutenzione degli impianti, sia tramite scala appoggiata dal terrazzo di proprietà esclusiva, sia passando dalla copertura piana, raggiungibile con la scala retrattile sopra citata.

Risultano inoltre beni comuni non censibili, condivisi tra i subalterni n. 8, 9, 10 e 12, le seguenti porzioni dell'immobile:

- Subalterno 5 (Corte);
- Subalterno 6 (Scivolo);
- Subalterno 7 (Androne e scala).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI NN° 8 E 9

Per i beni oggetto di pignoramento, esaminando i titoli di proprietà non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sui beni del suddetto lotto.

Per quanto attiene agli usi civici, su istanza dello scrivente, il Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici della Sicilia ha chiarito che il territorio del Comune di Trabia non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

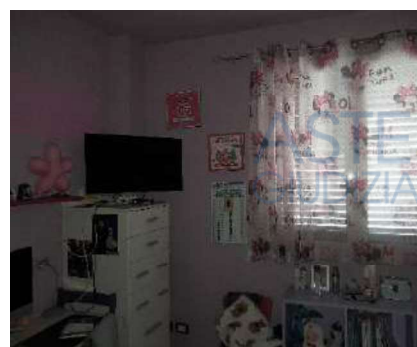
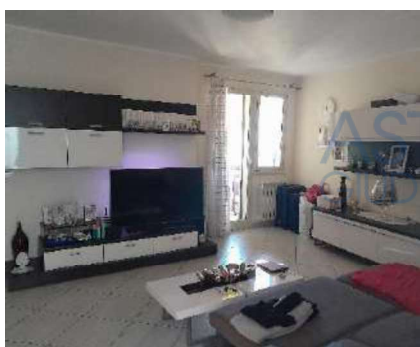
BENE N°8

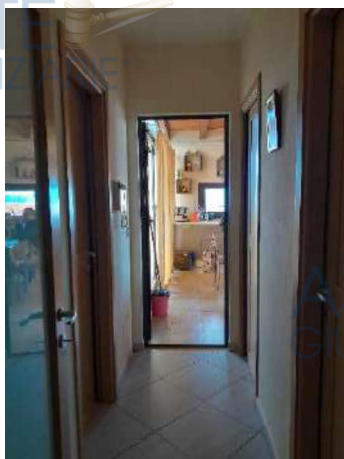
L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione di tipo civile situata nel comune di Trabia (PA), frazione San Nicola l'Arena, in via Cloos snc, al secondo piano di un edificio. L'unità si trova all'ingresso del paese, nelle immediate vicinanze del porto di San Nicola.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla via Cloos, attraverso una scala interna che conduce al secondo piano. Al suo interno, l'abitazione è composta da un ampio salone principale, ben illuminato e dotato di accesso a un terrazzo coperto. Sulla sinistra del salone si trova una camera da letto, con un piccolo vano interno adibito a cabina armadio e un balcone.

Dal salone, un corridoio conduce ai diversi locali: sulla destra si trovano due bagni, uno completo di doccia in muratura e sanitari essenziali, mentre il secondo è un doppio servizio privo di doccia. Sul lato sinistro del corridoio si trova una seconda stanza, utilizzabile come cameretta. Alla fine del corridoio è situata la cucina, realizzata in quella che catastalmente risulta essere un terrazzo coperto, ma funzionalmente adibita a cucina, comunicante direttamente con il salone. Da questa zona si accede a una porzione di terrazzo scoperto.

L'immobile è dotato di porta blindata, infissi in vetrocamera, impianti di climatizzazione e riscaldamento. Complessivamente, l'unità risulta in buone condizioni di manutenzione. I terrazzi, sia coperto che scoperto, offrono una gradevole vista sul porto di San Nicola.



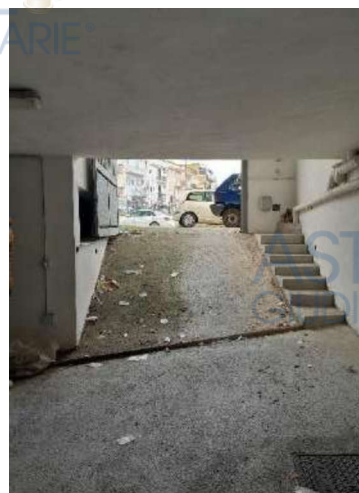


BENE N°9

Il bene in oggetto è un magazzino situato nel comune di Trabia (PA), frazione San Nicola l'Arena, in via Cloos snc, al piano S1 di un edificio. L'unità è identificata al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

L'accesso al magazzino avviene tramite un garage comune, al quale si accede tramite uno scivolo. Superato l'ingresso del garage, si trova una saracinesca che dà accesso diretto al magazzino. L'unità presenta una superficie catastale di 56 mq, risultando particolarmente spaziosa.

Il magazzino è dotato di finestre e di un bagno con sanitari essenziali. Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.





STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N°8

L'immobile è dato in locazione con contratto non opponibile alla procedura.

BENE N°9

Il magazzino è occupato dal debitore, proprietario del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N°8:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19.11.2002 al 16.06.2010	***OMISSIS*** Nato a Trabia il 16/01/1961 C.F. ***OMISSIS***	Dott. Grimaldi Agostino	27.11.2002	1821	1V
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		-	04.12.2002	48085	37223
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16.06.2010 al 06.12.2011	***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011 Fig. 1 p.lla 1989 sub 4	Dott. Diliberto Clemente	30.10.2008	2201	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		AdE di Bagheria	31.10.2008	64520	43130

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06.12.2011 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fg 1 p.lla 1989 sub 12	Dott. Diliberto Clemente	06.12.2011	56777	18837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			23.12.2011	62361	46054

BENE N°9:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19.11.2002 al 14.10.2008	***OMISSIS*** Nato a TRABIA il 06/01/1961 Proprietà 1/1	Dott. Grimaldi Agostino	27.11.2002	1821	1V
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
		-	04.12.2002	48085	37223
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14.10.2008 al 15.05.2012	***OMISSIS*** Nato a BAGHERIA il 15/07/1946 Proprietà 1/1 fino al 06/12/2011	Dott. Diliberto Clemente	14.10.2008	54798	17270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			31.10.2008	64520	43130
Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15.05.2012 ad oggi	***OMISSIS*** Residente in Caccamo (PA) C.F. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/1 Fg 1 p.lla 1989 sub 12	Dott. Diliberto Clemente	15.05.2012	57024	19031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Registro Gen.	Registro Part.
			04.06.2012	26208	21155

BENE N°8:**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Termini Imerese in data 14.06.2022 ai nn. 29050/3100

Importo: € 300.000,00 di cui € 1.337.124,84 per capitale

Derivante da decreto ingiuntivo del 06.05.2022 rep. n° 584

A favore di ***OMISSIS***

con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 09.08.2024 ai nn. 40688/32952

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2024 rep. n° 1491

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 17.04.2024 ai nn. 19064/15254

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 05.03.2024 rep. n° 448

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963 e ***OMISSIS*** nato a Palermo (PA) il 6.11.1966

BENE N°9:**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Termini Imerese in data 14.06.2022 ai nn. 29050/3100

Importo: € 300.000,00 di cui € 1.337.124,84 per capitale

Derivante da decreto ingiuntivo del 06.05.2022 rep. n° 584

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 09.08.2024 ai nn. 40688/32952

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2024 rep. n° 1491

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969 e ***OMISSIS*** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto in data 17.04.2024 ai nn. 19064/15254

Derivante da verbale di pignoramento immobili del 05.03.2024 rep. n° 448

A favore di ***OMISSIS*** con sede in Termini Imerese (PA) - codice fiscale ***OMISSIS***

Contro *****OMISSIS***** nato a Caccamo (PA) il 25.10.1969, *****OMISSIS***** nato a Caccamo (PA) il 13.06.1963 e *****OMISSIS***** nato a Palermo (PA) il 6.11.1966

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona omogenea "B" del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.43 del 24 marzo 1977 e 185 del 10.11.1979.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni oggetto della presente perizia risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 35 del 04/06/2008, rilasciata dal Comune di Trabia, volturata in data 04/12/2008, e successivamente oggetto di variante in corso d'opera approvata il 10/12/2009 (prot. n. 21156), nonché di D.I.A. per variante del 22/06/2010 (prot. n. 11033) e di Autorizzazione Edilizia n. 23 del 27/04/2011, anch'essa rilasciata dal Comune di Trabia. L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n.19 del 16.11.2011. In ultimo, in favore del bene è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.34 del 2012 al fine di provvedere alla copertura a tettoia e chiusura con infissi della porzione di terrazzo originariamente ombreggiata da un pergolato.

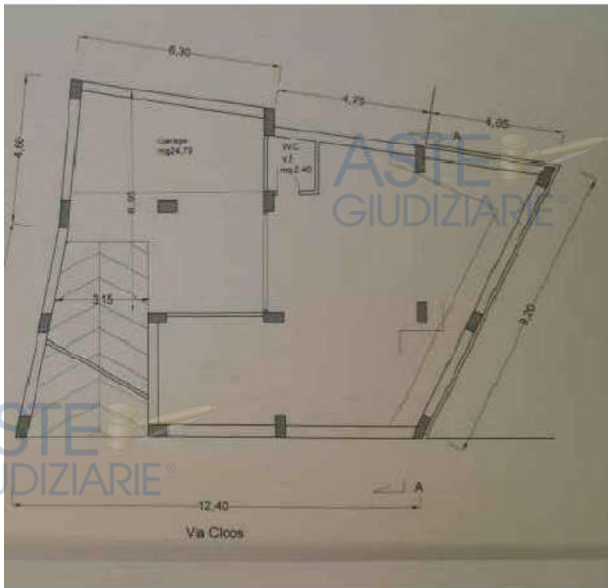
Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla seconda variante, sono emerse le seguenti difformità;

BENE N°8:

- Cambiamento di destinazione del terrazzo coperto che viene in atto utilizzato come ambiente cucina;

In tal modo il terrazzo coperto diventa alla stregua di un volume abitabile non regolarizzabile. Al fine di riportare il tutto ad uno stato legittimo, sarà necessario riportare la cucina ed i suoi impianti ove originariamente prevista. Per tale operazione si prevede un costo pari a € 2.000,00.

PLANIMETRIA URBANISTICA
VARIANTE IN CORSO D'OPERA
CONCESSIONE N.35/2008



PIANO CANTINATO

RILIEVO STATO DI FATTO



FIGURA 18 - CONFRONTO PLANIMETRIA URBANISTICA CON STATO DI FATTO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI®

Il bene è inserito all'interno di un piccolo edificio composto da poche unità non costituite in condominio e le spese per la gestione della cosa comune, comunque di lieve importo, vengono ripartite di volta in volta in modo pacifico tra tutti i proprietari.

STIMA LOTTO CINQUE

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 8** - Abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;
- **Bene N°9** - Magazzino sito in Trabia (PA), Via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella formazione del lotto si è tenuto conto che il bene n. 8 e il bene n. 9 si trovano presso lo stesso complesso. Da ciò ne consegue che i due beni andranno venduti insieme per salvaguardare il valore complessivo.

STIMA DEL COMPENDIO

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 secondo semestre del 2024. Prendendo le basi dai valori medi proposti dall'OMI, nella valutazione si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari beni. 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 DEL 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.

BENE N°8

Per la frazione di San Nicola L'Arena, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Abitazioni Civili", è compreso tra $770 \div 1.050$. Tenuto conto della recente epoca di costruzione rispetto lo standard della zona, come valore base si considera il valore superiore tra quelli proposti.

I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati per il lotto quattro sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K7 = 1,00$
- $K5 = 1,10$ per tenere conto dell'incremento del prezzo unitario per immobili con superfici minori
- $K6 = 1,20$ per tenere conto della pregevole vista sul mare

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 1.050,00 * 1,10 * 1,20 = 1.386,00 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 93,00 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 1.386,00 €/mq * 93,00 mq = 128.898,00 € \cong 128.900,00 €$$

BENE N°9

Per la frazione di San Nicola L'Arena, il valore unitario lordo proposto dall'OMI per "Magazzini", è compreso tra $385 \div 600$. Tenuto conto della recente epoca di costruzione rispetto lo standard della zona, come valore base si considera il valore superiore tra quelli proposti.

I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati per il lotto quattro sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = K7 = 1,00$

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 600 * 1 = 600,00 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 56,00 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 600,00 €/mq * 56,00 mq = 33.600,00 €$$

DEPREZZAMENTI

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti, dai costi sommariamente previsti per conseguire le regolarità edilizia del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale BENE 8	128.900	€
Valore iniziale BENE 9	33.600	
Valore iniziale LOTTO	162.500	
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi regolarizzazione urbanistica	- 2.000	€
Sub Totale a)	€ 160.000	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 160.000)	- 24.000	€
Sub Totale b)	€ 136.000	€
Arrotondamento	-	€
Valore Finale di Stima	€ 136.000	€

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO CINQUE: € 136.000,00

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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riccardo Baratta

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

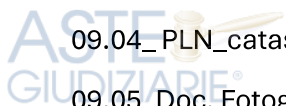
LOTTO CINQUE

BENE N°8

- 08.01 _Stralcio satellitare
- 08.02_ Estr. di mappa
- 08.03_Sovrap. _EDM con Imm. satell.
- 08.04_ PLN_catastale fg 1 p.lla 1989 sub 12
- 08.05_Doc. Fotografica
- 08.06_Titolo di proprietà fg 1 p.lla 1989 sub 12
- 08.07_Tav_A_rilievo stato di fatto
- 08.08_Tav_B_Cfr pln cat. e stato di fatto
- 08.09_Tac_C_Cfr pln urb. e stato di fatto
- 08.10_Visura storica fg 1 p.lla 1989 sub 12
- 08.11_Elaborato planimetrico fg 1 p.lla 1989
- 08.12_Elenco subalterni fg 1 p.lla 1989
- 08.13_Concessione edilizia n. 35-2008
- 08.14_Variante in corso d'opera con. 35-2008 prot. 11033-22.06.10
- 08.15_Autorizzazione edilizia n. 23-2011
- 08.16_Comunicazione inizio attività prot. 9941 - maggio 2011
- 08.17_ Certificato di abitabilità n. 19 del 16.11.2011
- 08.18 Progetto pergolato in legno del 30.12.2011
- 08.19_Autorizzazione Edilizia n.34-2012 Tettoia
- 08.20_Geopoi Abitazione
- 08.21_Aggiornamento Ispezione ipotecaria ***OMISSIS***

BENE N°9

- 09.01 _Stralcio satellitare
- 09.02_ Estr. di mappa
- 09.03_Sovrap._EDM con Imm. satell.



09.04_PLN_catastale fg 1 p.lla 1989 sub 8

09.05_Doc. Fotografica

09.06_Titolo di proprietà fg. 1 p.lla 1989 sub 8

09.07_Tav_D _rilievo stato di fatto

09.08_Tav_E_Cfr pln cat. e stato di fatto

09.09_Tav_F_Cfr pil urb. e stato di fatto

09.10_Visura storica

09.11_Elaborato planimetrico fg 1 p.lla 1989

09.12_Elenco subalterni fg 1 p.lla 1989



09.13_Concessione edilizia n. 35-2008

09.14_Variante in corso d'opera con. 35-2008 prot. 11033-22.06.10

09.15_Autorizzazione edilizia n. 23-2011

09.16_Comunicazione inizio attività prot. 9941 - maggio 2011

09.17_Geopoi Magazzini

09.18_Trascrizione atto di compravendita

09.19_Annotazione su trascrizione atto di compravendita

09.20_Aggiornamento Ispezione ipotecaria ***OMISSIS***

