

ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abbate Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

|  |                  |
|--|------------------|
| <u>Incarico.....</u>   | <u>3</u>         |
| <u>Premessa.....</u>   | <u>3</u>         |
| <u>Descrizione.....</u>  | <u>3</u>         |
| <u>Lotto Unico.....</u>  | <u>3</u>         |
| <u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>                       | <u>3</u>         |
| <u>Titolarità.....</u>   | <u>3</u>         |
| <u>Confini.....</u>  | <u>4</u>         |
| <u>Consistenza.....</u>  | <u>4</u>         |
| <u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>                                   | <u>4</u>         |
| <u>Dati Catastali.....</u>   | <u>5</u>         |
| <u>Precisazioni.....</u>   | <u>6</u>         |
| <u>Patti.....</u>  | <u>6</u>         |
| <u>Stato conservativo.....</u>   | <u>6</u>         |
| <u>Parti Comuni.....</u>   | <u>7</u>         |
| <u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>                          | <u>7</u>         |
| <u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>                       | <u>7</u>         |
| <u>Stato di occupazione.....</u>   | <u>12</u>        |
| <u>Provenienze Ventennali.....</u>                                       | <u>12</u>        |
| <u>Formalità pregiudizievoli.....</u>                                    | <u>13</u>        |
| <u>Normativa urbanistica.....</u>  | <u>13</u>        |
| <u>Regolarità edilizia.....</u>  | <u>13</u>        |
| <u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>                                | <u>14</u>        |
| <u>Stima / Formazione lotti.....</u>                                     | <u>14</u>        |
| <u>Riepilogo bando d'asta.....</u>                                       | <u>18</u>        |
| <u><b>Lotto Unico.....</b></u>   | <u><b>18</b></u> |
| <u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.....</u> | <u>19</u>        |
| <u><b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.550,00.....</b></u>         | <u><b>19</b></u> |
| <u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>      | <u>20</u>        |



## INCARICO

All'udienza del 14/11/2024, la sottoscritta Arch. Abbate Maria, con studio in Via Li Volsi, 113 - 90013 - Castelbuono (PA), email arch.mariabbate@libero.it, PEC maria.abbate@archiworldpec.it, Tel. 339 3046697, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze snc (Coord. Geografiche: 37°55'12.8"N 14°05'02.1"E)

## DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare con superficie catastale di 182 mq su due livelli (piani terra e primo), 9 vani e corte esclusiva, sita a Castelbuono, Contrada Mandrazze snc, distinta nel NCEU al foglio 42, particella 836, Categoria A/7, Classe 3. E' accessibile tramite una stradella privata che si diparte dalla strada comunale denominata "Salita al bosco" ed in parte si sviluppa su fondo di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento.

E' circondata da una corte esclusiva di circa 306 mq; parte di detta pertinenza, posta in corrispondenza della fine della stradella privata, è utilizzata come parcheggio scoperto.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata ha la piena proprietà del bene oggetto del pignoramento; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore.

## CONFINI

La villetta è interclusa dal fondo di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non incluso nel procedura esecutiva, distinto nel NCEU al foglio 42 particelle 834,835,582,583,588,589,590,595,596,374,381

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Villino                                      | 48,00 mq            | 80,00 mq            | 1            | 80,00 mq                    | 2,85 m  | Terra |
| Villino                                      | 69,00 mq            | 95,00 mq            | 1            | 95,00 mq                    | 3,15 m  | Primo |
| Locale di deposito                           | 12,00 mq            | 17,00 mq            | ,25          | 4,25 mq                     | 2,87 m  | Terra |
| Giardino                                     | 226,00 mq           | 226,00 mq           | 0,10         | 22,60 mq                    | 0,00 m  |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                     |                     |              | <b>201,85 mq</b>            |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                     |                     |              | <b>0,00</b>                 | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                     |                     |              | <b>201,85 mq</b>            |         |       |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

La villetta è composta dai seguenti ambienti:

- Piano terra: ingresso-soggiorno, ripostiglio sottoscala, pranzo, cucina, ripostiglio e piccolo WC; locale di deposito contiguo alla casa ma senza comunicazione diretta;
- Piano primo: n.3 camere e n.1 cameretta, un disimpegno e n. 2 WC

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/05/1994 al 24/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 42, Part. 836<br>Categoria A7, Cl.3, Cons. 9, Superficie catastale 182 mq<br>Rendita € 557,77, Piano T, 1° |

Immobile COSTITUITO il 29/03/1995, in atti dal 07/07/1995 (n. 70897/1995).

Variatione in soppressione del 18/05/1994, pratica n. PA0532513, in atti dal 18/11/2003 - TIPO MAPPALE (n.1507.1/1994)

La dichiarazione di Tipo mappale ha costituito le particelle 836 e 835 e soppresso le particelle 7 e 7 Sub. 1

Storia degli intestati dell'immobile distinto al C.T. con la particella 7 Sub. 1 dall'impianto al 23/12/1983 antecedente l'impianto meccanografico del 08/03/1988:

1. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fu [REDACTED] Comproprietario
2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fu [REDACTED] Comproprietario
3. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fu [REDACTED] Comproprietario

Storia degli intestati dell'immobile distinto con la particella 7 Sub. 1 dal 23/12/1983 al 18/05/1994

1. \*\*\*\* Omissis [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 23/12/1983 Pubblico ufficiale TORNABENE BENVENTUTO, Sede BIVONA (AG) Repertorio n. 2005, Registrazione n. 495 registrato in data 11/03/1984 - n.3903.2/1984 in atti dal 01/12/1995

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi |        |       | Dati di classamento |            |           |        |             |                      |          |       |          |
|---------------------|--------|-------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub.                | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                     | 42     | 836   |                     |            | A7        | 3      | 9           | 182 mq               | 557,77 € | T, 1° |          |

### Catasto terreni (CT)

| Dati identificativi |       |      | Dati di classamento |            |             |        |                    |                    |                 |          |
|---------------------|-------|------|---------------------|------------|-------------|--------|--------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz.               | Zona Cens. | Qualità     | Classe | Superficie ha area | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 42                  | 836   |      |                     |            | Ente urbano |        | 0 4 21 mq          |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione dell'ortofoto reperita tramite il Visualizzatore del Portale SITR Sicilia con la mappa catastale verificando una quasi completa corrispondenza tra la posizione reale descritta nell'ortofoto e la rappresentazione catastale in mappa.

Si è proceduto inoltre alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, e sono state rilevate lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.



distacchi; si ritiene inoltre opportuno intervenire sui rivestimenti e sull'impianto idrico dei due bagni al piano primo

#### PARTI COMUNI

La villetta pignorata non fa parte di un condominio e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

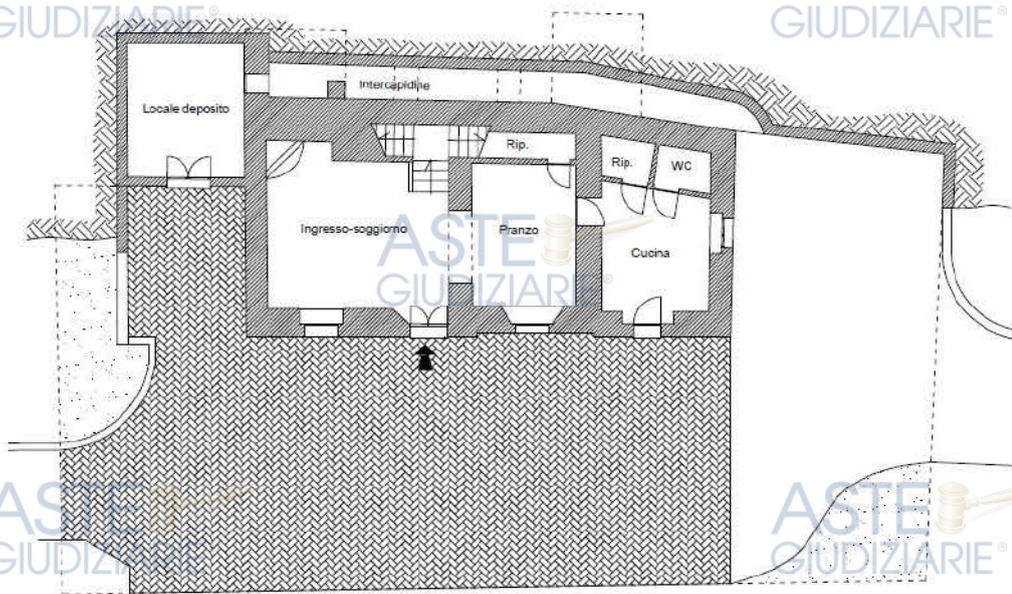
Il bene pignorato non risulta essere gravato da servitù, censo, livello o uso civico

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

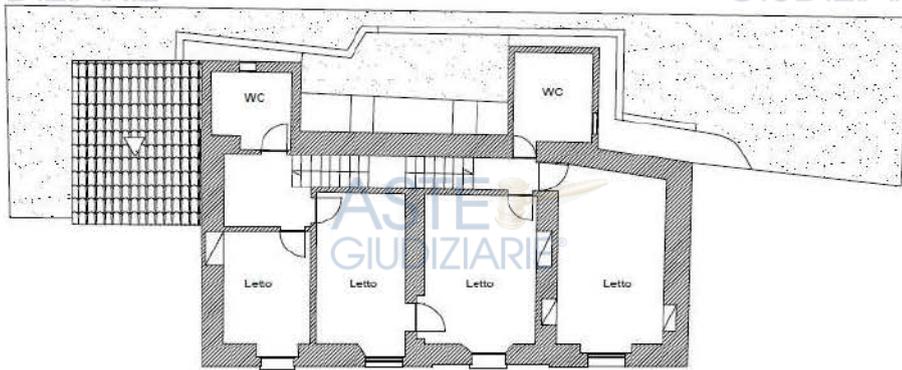
L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- Pianta pressoché rettangolare del corpo principale con volumi aggettanti al piano terra (Locale di sgombero) e al piano primo (n. 2 WC) e lato maggiore corrispondente al fronte principale esposto a Nord-est; poiché la villetta è posta lungo un pendio, per evitare fenomeni di infiltrazioni delle acque di percolazione dal terreno, a monte del fabbricato è presente un'intercapedine che si sviluppa per tutto il fronte a monte;
- La struttura portante è coperta dagli intonaci ma è possibile desumere i componenti dagli spessori murari o da un'analisi visiva:
  1. Corpo principale: struttura verticale in muratura di pietra e solai in ferro e laterizi; vista la datazione del fabbricato, la fondazione si presume sia anch'essa in pietra; non sono presenti segni di cedimenti della fondazione o fessurazioni passanti nella muratura; porzioni di solaio al primo piano necessitano di manutenzione;
  2. Locale di sgombero: struttura verticale e fondazione in c.c.a e solaio di copertura in laterocemento;
  3. Servizi igienici al primo piano: struttura in muratura di mattoni, solaio di calpestio del WC a sud con travi in c.c.a e soletta in lateroferro e solaio del WC Sud-est in lateroferro; i solai di copertura sono entrambi in ferro e laterizi e necessitano di manutenzione;
- Coperture a falde con manto di copertura con tegole in cotto, necessita di manutenzione; non risulta essere presente la coibentazione ed è opportuno verificare l'impermeabilizzazione della copertura al fine di evitare le infiltrazioni di acque meteoriche responsabili dell'ossidazione di alcuni travetti dei solai;
- Le altezze utili interne sono:
  1. Corpo principale: Piano terra ml 2,85 e ml 2,65 (Cucina, rip., wc) , Piano primo ml 3,15
  2. Locale di sgombero: Hmed ml 2,87
- la villetta presenta pareti interne ed esterne rifinite con intonaco a base di malta di calce, con finitura con punta di cazzuola a disegno incerto; la pavimentazione è prevalentemente in cotto tranne negli ambienti di servizio dove sia la pavimentazione che i rivestimenti sono in piastrelle smaltate. Gli infissi esterni sono in legno massello con vetro singolo e necessitano di manutenzione mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le due di scale interne si sviluppano tra due muri, sono rettilinee e si dipartono da una prima rampa iniziale di invito posta nel soggiorno.
- Sono presenti gli impianti essenziali, elettrico ed idrico, allacciati alle pubbliche reti e posti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento non è diffuso nella casa (non sono presenti termosifoni o altri tipi di canalizzazione del calore) ma fa capo ad un camino a legna posto nell'angolo Sud del soggiorno;
- la villetta ha una corte latistante e antistante il piano terra interamente pavimentata tranne la porzione Nord-ovest che viene utilizzata come parcheggio privato scoperto a cui si accede da un vialetto

carrabile; sia il vialetto che il piccolo parcheggio sono delimitati a monte da un muri di contenimento in c.c.a. e sono pavimentati con asfalto. Al piano primo, il fabbricato è circondato a monte da una corte occupata interamente da terreno non coltivato.



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



Vista dell'immobile dal vialetto d'ingresso



Prospetto principale



Prospetto Nord-ovest



Prospetto Sud-est





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Riprese del Prospetto Sud-ovest



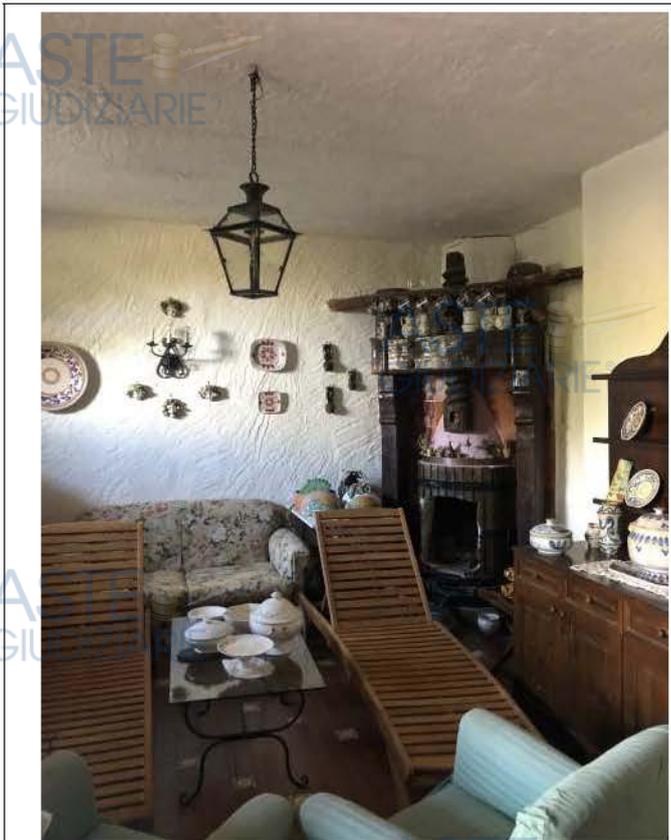
ASTE  
GIUDIZIARIE®



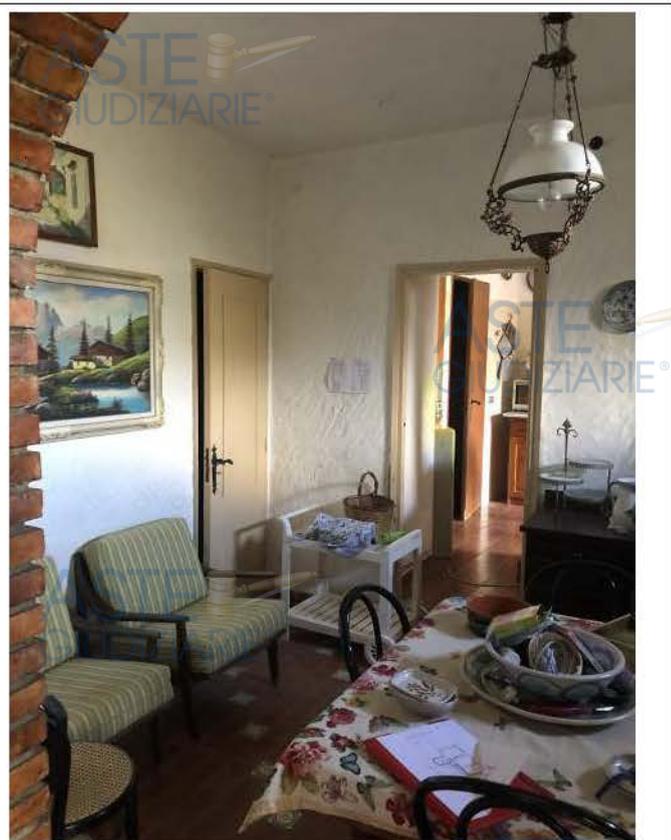
Locale deposito

Pertinenza pavimentata





Ingresso soggiorno



Pranzo

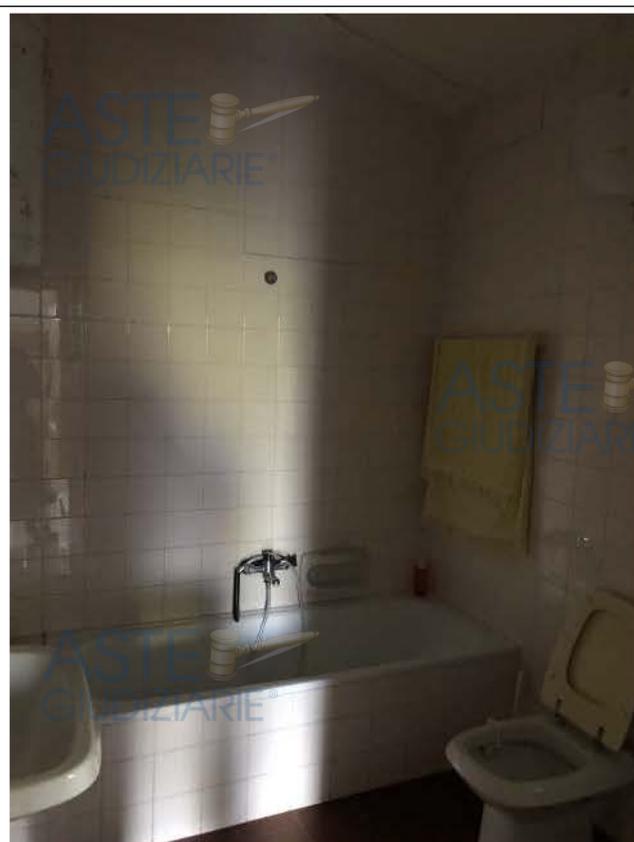


Camere da letto





WC nord



WC sud

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La villetta è utilizzata dall'esecutata e dai suoi familiari come residenza stagionale e alla data del sopralluogo tenutosi il 20/12/2024 risulta libera

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti  |            |               |             |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/12/1983 | **** Omissis **** | Atto di divisione                                 |            |               |             |
|                |                   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Tornabene Benvenuto                        | 23/12/1983 |               |             |
|                |                   | Presso  | Data       | Trascrizione  | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo | 16/02/1983 | 7391          | 6151        |
|                |                   | Presso  | Data       | Registrazione | Vol. N°     |
|                |                   |   |            | Reg. N°       |             |

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.

Dalle ispezioni esperite non risultano passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nell'ultimo ventennio dalla trascrizione del pignoramento. La titolarità dell'immobile è rimasta immutata dall'atto di divisione del 23/12/1983

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Palermo il 10/10/2017  
Reg. gen. 39866 - Reg. part. 4926  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Bonomo Maria  
Data: 09/10/2017  
N° repertorio: 52372
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 01/10/2024  
Reg. gen. 51688 - Reg. part. 41910  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.970,12  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 1050.

Il bene non risulta essere gravato da oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

L'iscrizione ipotecaria e il pignoramento saranno cancellati nel contesto della procedura.

Non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli o altri oneri legati ai costi della regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie o delle difformità catastali.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona CT1 "Zona di edilizia stagionale e turistica recettiva" del PRG vigente

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico di Castelbuono, funzionale alla verifica della regolarità urbanistica del bene, non è emerso nessun atto richiesto o rilasciato nel ventennio precedente al pignoramento; si è quindi proceduto al controllo dei registri delle Autorizzazioni dal 1969, delle Concessioni dal 1977 e delle richieste di Sanatoria, ma non sono emerse pratiche edilizie richieste e/o rilasciate a nome dell'esecutata o di un suo diretto parente. Inoltre in ottemperanza a quanto disposto dal GE, è stata chiesta all'esecutata tramite il suo legale, la documentazione inerente la storia urbanistica dell'immobile pignorato ma è risultato che l'esecutata non è in possesso di alcun documento; si è potuto accertare dall'esamina dell'atto di divisione che il bene era già citato nella successione del 1938 causa decesso del padre della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si conclude che il fabbricato è stato realizzato prima del 1938 e se sono subentrate delle modifiche o integrazioni, non è possibile risalire alla data certa di realizzazione ma è possibile supporre, viste le tecniche costruttive, che possano essere state realizzate prima del 1967; per corroborare tale affermazione si è cercato di reperire ortofoto antecedenti al 1967 ma le sole ritrovate in rete sono solo le foto aeree dell'IGMI le cui anteprime che per la presenza della folta vegetazione che circonda l'immobile, non sono molto chiare.

Non è stato reperito presso gli uffici comunali il certificato di Abitabilità/agibilità.

E' stata effettuata una visura nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della regione Sicilia e non è presente alcun Attestato di certificazione energetica relativo all'immobile.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Castelbuono, è emerso che non sono state presentate richieste di pratiche edilizie riconducibili al bene in oggetto. L'unico allegato grafico depositato è la planimetria catastale che, a seguito del sopralluogo svolto presso la villetta, non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi; le differenze riscontrate riguardano l'indiana retrostante il fabbricato che non si interrompe così come descritto nella planimetria catastale ma corre per tutto il fronte, alcuni spessori murari (che però non incidono sul calcolo della superficie catastale perché superiori a 50cmm) e la posizione di un muro perimetrale del WC sud

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La formazione del lotto è univoca perché oggetto di pignoramento c'è solo un immobile indivisibile

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze snc

Villetta unifamiliare con superficie catastale di 182 mq su due livelli (piani terra e primo), 9 vani e corte esclusiva, sita a Castelbuono, Contrada Mandrazze snc, distinta nel NCEU al foglio 42, particella 836,

Categoria A/7, Classe 3. E' accessibile tramite una stradella privata che si diparte dalla strada comunale denominata "Salita al bosco" ed in parte si sviluppa su fondo di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento. E' circondata da una corte esclusiva di circa 306 mq; parte di detta pertinenza, posta in corrispondenza della fine della stradella privata, è utilizzata come parcheggio scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 836, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 836, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 121.110,00

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare tale valore, derivato inizialmente dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i deprezzamenti esistenti al momento della stima, tra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Valore di mercato

Si procederà alla definizione del più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
- sussistenza o no di vincoli e servitù passive o attive;
- 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel caso in esame si è proceduto alla formazione di un lotto unico e il metodo di stima utilizzato è il Metodo sintetico-comparativo

Criterio di stima

I parametri generalmente utilizzati per la determinazione del valore di mercato di un immobile dipendono dall'esistenza di un mercato attivo per l'immobile in esame e dai parametri su cui lo stesso mercato si struttura quali l'ubicazione dell'immobile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso del fabbricato, la sua epoca di costruzione e il suo stato di manutenzione, le caratteristiche dimensionali.

Dalle indagini svolte è stato rilevato che è presente un mercato immobiliare con offerte di villette con caratteristiche e vicinanza col nostro bene nonché similitudine di conformazione, posizione, struttura e stato dell'arte. Si è quindi reputato sufficientemente attendibile il metodo sintetico per la determinazione del valore di stima.

La stima diretta sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato che il bene possiede, prezzo stabilito per unità di misura al metro quadrato.

Riferimenti usati per la stima

Si sono usati diversi parametri per individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Si è preliminarmente operato una limitazione della zona di ricerca a monte dell'abitato e nei pressi e nelle vicinanze del bosco storicamente vocata come zona di villeggiatura dove sono localizzate le villette più antiche presenti nel territorio extra urbano; tale orientamento è stato confermato anche negli anni settanta-ottanta e tale fascia territoriale si è qualificata rispetto alle zone rurali poste a valle con una presenza maggiore di immobili di pregio.

Si specifica e ricorda come riferimento principale al fine suddetto, l'effettivo stato del bene ad oggi, il suo stato di manutenzione, la sua posizione e la facilità/difficoltà di collegamento con le arterie urbane principali e col centro urbano.

Riguardo ai riferimenti esterni, si sono utilizzati i parametri ricavati da:

- OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare; per zona presa in esame "D1 Periferica/ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI", negli anni 2022-23 e 1° semestre 2024, per la tipologia Ville e Villini con uno stato di conservazione normale, i valori di mercato medi al mq. dichiarati sono rimasti immutati e compresi tra 495€ e 730€ ;
- Annunci immobiliari di immobili con caratteristiche e zona territoriale simili reperiti nei siti specializzati (Immobiliare.it, Idealista, etc); nei mesi gennaio e febbraio 2025 sono state riscontrate richieste per villette isolate di nuova e antica costruzione presenti nella zona di riferimento, con superfici simili, che vanno da un minimo di 971€/mq a un massimo di 1570 €/mq;
- Valutazioni immobiliari dei portali immobiliari (Borsino immobiliare.it, Immobiliare.it);
- Agenzia immobiliare Tecnocasa con sede in Castelbuono; l'agente di zona ha precisato che il mercato del compravenduto nell'ultimo anno di residenze extraurbane anche nella zona in esame si attesta su valori in base anche allo stato di conservazione, che vanno tra i 600 €/mq e 1000 €/mq.

La stima è stata quindi determinata considerando:

- le caratteristiche specifiche del bene e la sua posizione (panoramica e isolata);
  - la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - le richieste di mercato;
  - i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona a paragone con i valori estrapolati dalla "Banca delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;
  - le caratteristiche estrinseche dell'immobile in prospettiva (mancanza di un fondo di pertinenza, il fatto che l'immobile e la sua corte sono interclusi da terreno di proprietà dell'esecutata non compreso nel pignoramento);
- si ritiene di poter stabilire che il più probabile valore di mercato sia di 600 €/mq per cui il valore commerciale dell'immobile risulta 121.110,00 €, arrotondato a 121.000,00

| Identificativo corpo                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze | 201,85 mq                | 600,00 €/mq     | € 121.110,00       | 100,00%          | € 121.110,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 121.110,00 |

Valore di stima: € 121.000,00

## Deprezamenti

### Tipologia deprezzamento

Riduzione del valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria  
Spese tecniche per redazione APE

Valore

20,00  
250,00

Tipo

%  
€

**Valore finale di stima: € 96.550,00**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti:

- alla mancata attività di marketing
- immediatezza della vendita giudiziaria.

Tale deprezzamento è espresso in percentuale del 20%.

Il valore totale dell'immobile deve essere decurtato delle spese per la redazione dell'Ape da parte di un tecnico abilitato pari a € 250,00.

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.

Castelbuono, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Abbate Maria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura attuale e storica (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione del 23/12/1983
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Sovrapposizione tra rappresentazione stato reale e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Annunci immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ Altri allegati - Valutazioni immobiliari (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interno ed esterni immobile (Aggiornamento al 21/12/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze

Villetta unifamiliare con superficie catastale di 182 mq su due livelli (piani terra e primo), 9 vani e corte esclusiva, sita a Castelbuono, Contrada Mandrazze snc, distinta nel NCEU al foglio 42, particella 836, Categoria A/7, Classe 3. E' accessibile tramite una stradella privata che si diparte dalla strada comunale denominata "Salita al bosco" ed in parte si sviluppa su fondo di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento. E' circondata da una corte esclusiva di circa 306 mq; parte di detta pertinenza, posta in corrispondenza della fine della stradella privata, è utilizzata come parcheggio scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 836, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 836, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona CT1 "Zona di edilizia stagionale e turistica recettiva" del PRG vigente

Prezzo base d'asta: € 96.550,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.550,00**

**Bene N° 1 - Villetta**

|   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Castelbuono (PA) - Contrada Mandrazze  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Piena e intera proprietà   | <b>Superficie</b> | 201,85 mq |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 836, Categoria A7<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 836, Qualità Ente urbano   |                   |           |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | La villetta sebbene sia stata realizzata prima del 1942, non presenta problemi strutturali; la vetustà delle opere di rifinitura e le infiltrazioni di acque meteoriche nella copertura, ha determinato dei deterioramenti anche nelle strutture di alcune porzioni della copertura per cui si reputano necessari interventi di manutenzione straordinaria dell'intera copertura e dell'intonaco esterno che presenta ammaloramenti, fessurazioni e distacchi; si ritiene inoltre opportuno intervenire sui rivestimenti e sull'impianto idrico dei due bagni al piano primo   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Villetta unifamiliare con superficie catastale di 182 mq su due livelli (piani terra e primo), 9 vani e corte esclusiva, sita a Castelbuono, Contrada Mandrazze snc, distinta nel NCEU al foglio 42, particella 836, Categoria A/7, Classe 3. E' accessibile tramite una stradella privata che si diparte dalla strada comunale denominata "Salita al bosco" ed in parte si sviluppa su fondo di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento. E' circondata da una corte esclusiva di circa 306 mq; parte di detta pertinenza, posta in corrispondenza della fine della stradella privata, è utilizzata come parcheggio scoperto. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di villetta ubicata in Castelbuono alla Contrada Mandrazza snc, piano terra e primo; è composta da n. 6 camere (ingresso-soggiorno, sala da pranzo e 4 camere da letto), 3 WC, n. 2 ripostigli, un locale deposito, è intercluso da terreno di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento;

è riportato nel C.F. del Comune di Castelbuono al foglio 42, p.lla 836; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

non è presente nessun titolo edilizio perché il bene è stato realizzato prima del 1967;

PREZZO BASE euro 96.550,00

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Palermo il 10/10/2017  
Reg. gen. 39866 - Reg. part. 4926  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Bonomo Maria  
Data: 09/10/2017  
N° repertorio: 52372

ASTE  
GIUDIZIARIE®

